

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

институт

Проектирование зданий и экспертиза недвижимости

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

подпись

Ф.И.О.

«27»

06

20

г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Повышение результативности комплексной реконструкции жилой
застройки (на примере г. Красноярск)

тема

08.04.01 «Строительство»

код и наименование направления

08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

код и наименование магистерской программы

Научный руководитель



подпись, дата

К.Э.Н., доцент

должность, ученая степень

А.В. Шаропатова

инициалы, фамилия

Выпускник



подпись, дата

Ю.Н. Обручев

инициалы, фамилия

Рецензент

 23.06.17

подпись, дата

должность, ученая степень

С.Ю. Буймова

инициалы, фамилия

Нормоконтролер

 23.06.17

подпись, дата

ст.преподаватель

должность, ученая степень

Е.В. Крелина

инициалы, фамилия

Красноярск 2017

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация по теме «Повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки (на примере г. Красноярска)» содержит 109 страниц текстового документа, 26 использованных источников.

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, РЕАЛИЗУЕМОСТЬ ПРОЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ, ВНЕДРЕНИЕ МЕХАНИЗМА ФИНАНСИРОВАНИЯ.

Объектом исследования является повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки.

Предметом исследования являются совокупность теоретических, методических, практических вопросов оценки результативности комплексной реконструкции.

Цель магистерского исследования – изучение методических основ повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки и предложение их реализации в условиях Красноярска для удовлетворения нарастающей потребности в сохранении и обновлении городского жилищного фонда.

Задачи исследования:

- 1) раскрытие сущности понятия «оценка результативности реконструкции жилой застройки»;
- 2) анализ российского и зарубежного опыта реконструкции жилой застройки, проблем современного состояния жилищного фонда реконструкции;
- 3) анализ существующих методов определения затрат на цели реконструкции;
- 4) изучить методические основы по оценке результативности комплексной реконструкции;
- 5) разработать практические рекомендации повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки.

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью реконструкции жилой застройки на уже застроенных территориях, в целях повышения социально-экономического уровня развития территорий. Развитие направления как более современного способа обновления жилой застройки города.

В ходе проведенного исследования было выявлено, что в настоящее время в Красноярске, такой метод как реконструкция, в частности комплексная, не используется, так как отсутствует инвестирование из государственных источников на данные виды работ.

В итоге основным стратегическим направлением повышения результативности реконструкции и её более частого использования в обновлении городской среды, стал поиск и предложения по внедрению механизма финансирования. Подходящим методом стал, успешный уже много десятилетий на западе, метод финансирования TIF, работы по интеграции которого в России уже принимаются.

ОТЗЫВ
научного руководителя на магистерскую диссертацию

Обручева Юрий Николаевича
(ФИО магистранта)

Повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки
(на примере города Красноярск)
(тема магистерской диссертации)

представленной к защите по направлению

270800.68 Строительство
код и наименование направления

270800.68.02 Экспертиза и управление недвижимостью
код и наименование программы

В период выполнения магистерской диссертации магистрант показала высокий уровень теоретических знаний и практических навыков. В принятии решений магистрант проявлял самостоятельность, инициативность и способность к анализу комплекса проблем, связанных с направлением научного исследования.

Актуальность выбранной темы состоит в том, что на современном этапе экономического развития, когда в качестве приоритетного направления социальной политики государства обозначено обеспечение жильем, то для этих целей наиболее выгодным в долгосрочной перспективе подходит комплексная реконструкция жилой застройки. В этом аспекте является актуальной задача обеспеченности и увеличения жилого фонда путём реконструкции на уже освоенных территориях.

Теоретические и методические разработки, выводы и предложенные направления, содержащиеся в работе, позволяют проводить оценку окупаемости проектов реконструкции.

Магистерская диссертация готова к защите и полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов, а ее автор Обручев Юрий Николаевич заслуживает присвоения степени магистра.

К. Э. Н. доцент
уч. степень уч. звание

/ И. В. / Ильина А. В.
(подпись) (ФИО)

«22» 06 2017г.


Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт
институт

Проектирование зданий и экспертиза недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой


ПОДПИСЬ

Р.А. Назиров

инициалы, фамилия

« ____ » _____ 20 ____ г.

**ЗАДАНИЕ
НА МАГИСТЕРСКУЮ ДИССЕРТАЦИЮ**

Доля в
тексте
2

17

17

16

15

09

09

08

07

06

04

04

03

Студенту магистратуры Обручеву Юрию Николаевичу
(фамилия, имя, отчество)

Группа СФ 15-02М Направление (специальность) 270800.68
(код)

«Строительство» 270800.68.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью

(наименование)

Тема магистерской диссертации Повышение результативности комплексной
реконструкции жилой застройки (на примере г. Красноярск)

Утверждена приказом по университету № 14470/с от 28.09.2015

Руководитель магистерской диссертации А.В. Шаропатова, к.э.н., доцент
каф. ПЗиЭН, ФГАОУ ВО ИСИ СФУ

(инициалы, фамилия, место работы и должность)

Исходные данные для магистерской диссертации данные Федеральной
службы государственной статистики России, данные периодической печати,
информация, изложенная в научных статьях и монографиях,
законодательные акты РФ в сфере жилищного строительства,
нормативные и методические документы по организации и управлению
взаимоотношениями хозяйствующих субъектов, и др.

Перечень разделов магистерской диссертации:

1. Теоретические основы реконструкции жилой застройки города; 2. Оценка
комплексной реконструкции жилой застройки г. Красноярск; 3.
Направления повышения результативности комплексной реконструкции
жилой застройки.

Перечень графического или иллюстративного материала с указанием
основных чертежей, плакатов:

Перечень презентационного материала: 15-20 слайдов, дающие полное
отображение о ходе и итогах исследования

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
1. Анализ литературных источников	сентябрь 2015 - июнь 2016
2. Формирование I главы диссертации	июль 2016 - сентябрь 2016
3. Сбор и анализ аналитической информации	сентябрь 2016 - январь 2017
4. Подготовка II главы диссертации	январь 2017 - апрель 2017
5. Подготовка III главы диссертации	апрель 2017 - май 2017
6. Формирование презентации	июнь 2017
7. Формирование диссертации	июнь 2017
8. Рецензирование	июнь 2017
9. Защита	июнь 2017

Оля в ексте
7
7
6
5
9
9
8
7
6
4
4
3

Руководитель ВКР


подпись

Шарстатова А.В.

инициалы и фамилия

Задание принял к исполнению

Борисов Ю.Н.
подпись, инициалы и фамилия студента

« ____ » _____ 20__ г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Сибирский федеральный университет»

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА

660049, Красноярск, пр. Свободный, 79/10, тел. (3912) 2-912-820, факс (3912) 2-912-773
E-mail: bik@sfu-kras.ru

ОТЧЕТ

о результатах проверки в системе «АНТИПЛАГИАТ»

Автор: Обручев Юрий Николаевич

Заглавие: Повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки (на примере г. Красноярск)

Вид документа: Магистерская диссертация

По результатам проверки оригинальный текст составляет 72,65%

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Инвестиционное проектирование : учебник	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=7767	0	0,2
Жилищное право в вопросах и ответах : учебно-практическое пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8950	0	0,17
Бюджетная система РФ: Учебно-методический комплекс	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=6134	0,03	0,17
Казначейское дело : учебно-практическое пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=7664	0	0,16
Жилищное право: учебно-методический комплекс	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=6164	0	0,15
Государственные и муниципальные финансы: учебно-методический комплекс	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=6149	0,01	0,09
Финансы предприятий на примере регионов. Учебно-методическое пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=17275	0,01	0,09
Финансовый менеджмент : учебное пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8349	0	0,08
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 8, 2013	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16620	0	0,07
Финансы, денежное обращение и кредит : учебник	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=7801	0	0,06
Механизмы управления сложным инвестиционно-строительным проектом	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=13267	0	0,04
Проектно-сметное дело в железнодорожном строительстве. Учебник для вузов	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=18983	0	0,04
Экономика города : учебное пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8517	0	0,03

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Тенденции развития российского общества в XXI веке. Материалы Всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов, аспирантов и молодых ученых, 29 апреля 2011 г.	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=14915	0	0,03
Экономика железнодорожного транспорта. Учебник	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=19164	0	0,02
Экономика промышленности строительных материалов : конспект лекций	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=8522	0	0,02
Молодые ученые в решении актуальных проблем науки. Сборник статей студентов, аспирантов и молодых ученых по итогам Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 80-летию СибГТУ, 13-14 мая 2010 г. Том 3	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=15743	0,02	0,02
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 3, 2012	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16623	0	0,02
Траектории реформирования российской экономики. Материалы Международного экономического симпозиума, посвященного 50-летию экономического факультета ТГУ. Томск, 16-22 октября 2013 г. Том 1	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=18064	0,01	0,01
Проблемы и перспективы развития торговли, индустрии гостеприимства, сервиса и услуг в России и за рубежом. Материалы Международной научно-практической конференции, 7 октября 2011 г.	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=14974	0	0,01
	citations		0,19	0,19
276944	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=276944	4,72	4,72
226080	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=226080	1,01	1,02
59614	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=59614	0,68	0,83
219850	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=219850	0	0,74
252316	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=252316	0	0,74
273362	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=273362	0	0,55
274088	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=274088	0	0,54
118181	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=118181	0,02	0,46
138423	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=138423	0,01	0,28

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
214432	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=214432	0,05	0,25
139234	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=139234	0	0,23
210254	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=210254	0	0,21
211977	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=211977	0,01	0,19
220009	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=220009	0,03	0,19
227409	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=227409	0,02	0,18
221256	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=221256	0	0,12
62661	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62661	0	0,08
62660	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62660	0	0,07
225487	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=225487	0	0,05
62901	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62901	0	0,05
Табачков, Николай Александрович диссертация ... кандидата технических наук : 05.23.22 Москва 2012	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl010055000000/rsl01005502000/rsl01005502533/rsl01005502533.pdf	2,27	2,27
Бижанов, Алихан Хайруллович на опыте Республики Казахстан : диссертация ... доктора экономических наук : 05.02.22, 08.00.05 Москва 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl010033000000/rsl01003319000/rsl01003319941/rsl01003319941.pdf	1,68	1,74
Дао Чонг Хунг на примере городов Ханоя и Москвы : диссертация ... кандидата технических наук : 05.23.22 Москва 2010	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004735000/rsl01004735453/rsl01004735453.pdf	1,03	1,73
Касьянов, Виталий Федорович диссертация ... доктора технических наук : 18.00.04 Москва 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl010022000000/rsl01002613000/rsl01002613195/rsl01002613195.pdf	0,34	1,04
Грудинина, Елена Николаевна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl010033000000/rsl01003362000/rsl01003362846/rsl01003362846.pdf	0,3	0,97
Бредихин, Владимир Викторович диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 Москва 2013	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01007000000/rsl01007960000/rsl01007960310/rsl01007960310.pdf	0,22	0,92
Теличенко, Татьяна Валерьевна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004078000/rsl01004078178/rsl01004078178.pdf	0,02	0,88
Пирогов, Василий Николаевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 Самара 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl010033000000/rsl01003310000/rsl01003310615/rsl01003310615.pdf	0,07	0,77

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Трофимова, Татьяна Евгеньев на На примере развития и рек онструкции несносимой 5-эта жной жилой застройки 1950-60 -х годов г. Москвы : диссертаци я ... кандидата технических н аук : 18.00.04 Москва 2005	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002947000/rsl01002947808/rsl01002947808.pdf	0,63	0,76
Егоров, Алексей Юрьевич На примере развития и реконстру кции пятиэтажной жилой заст ройки Москвы 1950 - 60-х гг., не подлежащей сносу : диссер тация ... кандидата технически х наук : 18.00.04 Москва 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003042000/rsl01003042076/rsl01003042076.pdf	0,02	0,71
Дроздова, Ирина Валерьевна д иссертация ... доктора эконом ических наук : 08.00.05 Санкт -Петербург 2009	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004699000/rsl01004699973/rsl01004699973.pdf	0,33	0,68
Крячок, Игорь Юрьевич на пр имере Санкт-Петербурга : дис сертация ... кандидата эконом ических наук : 08.00.05 Санкт -Петербург 2009	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004735000/rsl01004735054/rsl01004735054.pdf	0,01	0,47
Ездакова, Екатерина Михайло вна На примере Санкт-Петерб урга : диссертация ... кандидат а экономических наук : 08.00.0 5 Санкт-Петербург 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002977000/rsl01002977196/rsl01002977196.pdf	0	0,42
Фам Тхи Лан Ань диссертация ... кандидата экономических н аук : 08.00.05, 08.00.13 Москва 2001	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002310000/rsl01002310761/rsl01002310761.pdf	0	0,42
Зайцев, Михаил Геннадьевич На примере предприятий пищ евой промышленности : диссе ртация ... кандидата экономич еских наук : 08.00.10 Москва 2	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002289000/rsl01002289910/rsl01002289910.pdf	0	0,37
Васильев, Олег Вячеславович На примере несносимой пятиэ тажной жилой застройки 1950 -1960-х годов г. Москвы : дисс ертация ... кандидата техниче ских наук : 18.00.04 Москва 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002609000/rsl01002609598/rsl01002609598.pdf	0	0,35
Коршунова, Елена Михайловн а диссертация ... кандидата эк ономических наук : 08.00.05 С анкт-Петербург 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003381000/rsl01003381637/rsl01003381637.pdf	0,1	0,34
Гиря, Лидия Владимировна ди ссертация ... кандидата технич еских наук : 05.23.08 Ростов-на -Дону 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004223000/rsl01004223305/rsl01004223305.pdf	0,03	0,31

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Страшнова, Юлия Геннадьевна На примере пятиэтажной заст ройки Москвы 50-60-х годов, не подлежащей сносу : диссер тация ... кандидата технически х наук : 18.00.04 Москва 2002	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002333000/rsl01002333439/rsl01002333439.pdf	0	0,26
Дуничкин, Илья Владимирови ч На примере пятиэтажной зас тройки Москвы 1950-60-х год ов, не подлежащей сносу : дис сертация ... кандидата техниче ских наук : 18.00.04 Москва 2005	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/rsl01002947000/rsl01002947785/rsl01002947785.pdf	0	0,22
Загрузить 2,63 Мб	internet	http://www.mirkin.ru/_docs/book048.pdf	4,52	4,52
Методические рекомендации - Методические рекомендации по обновлению жилой застрой ки при реконструкции сложив шихся районов.	internet	http://snipov.net/c_4649_snip_114747.html	4	4
Методические рекомендации «Методические рекомендации по обновлению жилой застро йки при реконструкции сложи вшихся районов»	internet	http://meganorm.ru/Data1/53/53727/index.htm	0	2,4
Дайджест документа: Методи ческие рекомендации Метод ические рекомендации по обн овлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов 28.06.1983	internet	http://www.skonline.ru/digest/52610.html?page=3	0	1,92
Дайджест документа: Методи ческие рекомендации Метод ические рекомендации по обн овлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов 28.06.1983	internet	http://www.skonline.ru/digest/52610.html	0	1,59
Методические рекомендации Методические рекомендации по технико-экономической оц енке эффективности реконстр укции жилых зданий и опреде лению сроков окупаемости зат	internet	http://www.znaytovar.ru/gost/2/Metodicheskie_rekomendaciiMeto14.html	1,01	1,01
Методические принципы оцен ки экономической эффективно сти реконструкции жилых зда ний на сайте refwin.ru	internet	http://refwin.ru/2893670944.html	0,87	0,91

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
60-Финансовый менеджмент (основной учебник).pdf	internet	http://lib.rfei.ru/system/60/60-%D0%A4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9%20%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%20(%D0%BE%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D1%83%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA).pdf	0,09	0,85
7.6. Исполнение бюджета - А. Н. Романов Председатель Научно-методического совета проф	internet	http://bus.znate.ru/docs/index-19257.html?page=20	0,83	0,83
Повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки диссертация по строительству, скачайте бесплатно автореферат диссертации на тему 'Градостроительство, планировка сельских населенных пунктов'	internet	http://tekhnosfera.com/povyshenie-rezultativnosti-kompleksnoy-rekonstruktsii-zhiloy-zastroyki	0,16	0,82
Социально-экономические и правовые аспекты формирования системы управления воспроизводством жилищного фонда	internet	http://reftrend.ru/936068.html	0,11	0,82
РИНХ Финансовый факультет ПОПОВА Г	internet	http://samzan.ru/167878	0,62	0,67
Автореферат	internet	http://oldvak.ed.gov.ru/common/img/uploaded/files/vak/announcements/techn/XaikinVG.doc	0,04	0,67
Реконструкция исторических районов городов.	internet	http://vikidalka.ru/2-179133.html	0,02	0,57
Дайджест документа: Методические рекомендации Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов 28.06.1983	internet	http://www.skonline.ru/digest/52610.html?page=2	0	0,49
«Управление инвестиционной деятельностью при реконструкции городской жилой застройки» - автореферат докторской диссертации по экономике	internet	http://www.dissers.ru/avtoreferati-dissertatsii-ekonomika/a857.php	0,04	0,41
	internet	http://koet.syktsu.ru/vestnik/2005/vestnik-2005-3.pdf#8	0,05	0,41
	internet	http://www.comhoz.ru/pravo/DocumShow_DocumID_92700.html	0,37	0,4

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Градостроительное планирование системы благоустройства жилой территории при реконструкции диссертация по архитектуре, скачайте бесплатно автореферат диссертации на тему 'Градостроительство, планировка сельскохозяйственных населенных пунктов'	internet	http://tekhnosfera.com/gradostroitelnoe-planirovanie-sistemy-blagoustroystva-zhiloy-territorii-pri-rekonstruktsii	0,01	0,39
ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ ЗА СЧЕТ ПРИРОСТА НАЛОГОВ	internet	http://cyberleninka.ru/article/n/finansirovanie-infrastrukturnyh-proektov-za-schet-prirosta-nalogov	0,3	0,3
153604	lan	http://e.lanbook.com/journal/issue.php?p_f_journal=2043&p_f_year=2015&p_f_issue=3	0,11	4,21
54845	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54845	0	0,84
54906	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54906	0	0,74
54900	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54900	0	0,52
54904	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54904	0	0,47
54459	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54459	0,01	0,41
53768	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53768	0	0,39
54846	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54846	0,02	0,35
63932	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=63932	0,05	0,27
61744	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61744	0,18	0,24
13884	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=13884	0,04	0,2
10570	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=10570	0	0,19
10521	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=10521	0	0,16
20205	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=20205	0	0,11
994	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=994	0	0,05
54666	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=54666	0	0,03
61863	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61863	0	0,02
53320	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53320	0	0,02
58766	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=58766	0	0,02
62435	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=62435	0	0,01
Бурба_2 глава	sfukras		0,03	0,03

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Федеральное государственное автономное образовател.txt	sfukras		0	0,03

Частично оригинальные блоки: 27,35%

Оригинальные блоки: 72,65%

Заимствование из белых источников: 0,19%

Итоговая оценка оригинальности: 72,84%

Подготовлено автоматически с помощью системы «Антиплагиат»
дата: 22.06.2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. Теоретические основы реконструкции жилой застройки города.....	8
1.1. Сущность комплексной реконструкции жилой застройки и анализ зарубежного опыта	8
1.2. Факторы влияющие на выбор варианта реконструкции жилой застройки и показатели оценки результативности	25
1.3. Основные направления повышения результативности реконструкции жилой застройки.. ..	32
2. Оценка комплексной реконструкция жилой застройки в г. Красноярске.....	39
2.1. Анализ жилищного фонда г. Красноярска.....	39
2.2. Оценка реализуемости мероприятий в сфере реконструкции жилой застройки	52
2.3. Основные источники финансирования реконструкции.....	69
3. Направления повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки.....	79
3.1. TIF механизм финансирования и алгоритм его внедрения в условиях Красноярска.....	79
3.2. Оценка затрат и эффективности инвестиций при использовании TIF механизма финансирования.....	91
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	104
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	109

ВВЕДЕНИЕ

Под реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

В важнейших государственных документах, определяющих пути развития страны на текущее пятилетие и перспективу в качестве наиболее эффективного метода решения крупных народнохозяйственных проблем назван комплексный подход с ориентацией на конечный результат работы. Исходя из того, что преобразование сложившихся районов городов относится к ряду таких проблем, важное научно–методическое и практическое значение приобретает развернутое определение принципа комплексности реконструкции.

Комплексная реконструкция сложившихся районов представляет собой процесс переустройства городской среды, содержание и продолжительность которого определяются взаимосвязанными действиями по проектированию, планированию и проведению реконструктивных мероприятий. В связи с этим понятие комплексности охватывает как проектирование объектов реконструкции, так и методы реализации проектных решений.

Степень изученности проблемы. Значительный вклад в исследование проблем экономики и управления строительством и реконструкцией жилой застройки внесли отечественные ученые А.Н. Асаул, А.П. Борисов, И.И. Боровков, В.В. Бузырев, С.Н. Булгаков, Б.В. Генералов, Л.Я. Герцберг, П.Г. Грабовый, В.Г. Давидович, Г.А. Заблоцкий, В.Ф. Касьянов, К.И. Клименко,

Б.М. Колотилкин, А.В. Кочетков, А.А. Лаушкина, Ю.П. Панибратов, Е.В. Песоцкая, В.М. Серов, В.К. Соколов, В.И. Травин, Т.Н. Чистякова, Н.П. Шепелев, М.С. Шумилов, А.К. Шрейбер и др.

В теоретических исследованиях в области экономики и управления инвестиционно–строительным комплексом проблема управления инвестиционной деятельностью при реконструкции жилой застройки крупных городов (мегаполисов) остается малоисследованной. Для ее решения необходима разработка методологии управления инвестиционной деятельностью при реконструкции городской жилой застройки на основе моделирования и прогнозирования и максимально эффективном использовании принципиально новых градостроительных, управленческих решений и экономического механизма, новых методов и моделей взаимодействия ее участников в условиях единого информационного пространства.

Цель. Изучение методических основ повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки и предложение их реализации в условиях Красноярска для удовлетворения нарастающей потребности в сохранении и обновлении городского жилищного фонда.

Основные задачи исследования:

- 1) раскрытие сущности понятия «оценка результативности реконструкции жилой застройки»;
- 2) анализ российского и зарубежного опыта реконструкции жилой застройки, проблем современного состояния жилищного фонда реконструкции;
- 3) анализ существующих методов финансирования проектов реконструкции;
- 4) изучить методические основы по оценке результативности комплексной реконструкции;
- 5) разработать практические рекомендации повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки;

Объектом исследования является повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки.

Предметом диссертационного исследования являются совокупность теоретических, методических, практических вопросов оценки результативности комплексной реконструкции.

Область исследования. Область исследования п. 15.77 «Экономические проблемы реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ различных форм собственности» (08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство) паспорта специальностей ВАК.

Теоретической и методической основой диссертационного исследования являются труды российских и зарубежных ученых – экономистов, по вопросам оценки и результативности реконструкции жилой застройки, материалы научных конференций, статьи в научных сборниках и законодательные и нормативно – правовые документы на федеральном и региональном уровнях по вопросам градостроительства в крупных городах.

Информационную базу исследования составили методические материалы и нормативные акты Министерства регионального развития РФ, Федерального агентства по строительству и жилищно–коммунальному хозяйства, а также справочные и статистические материалы государственных организаций, материалы научно – практических конференций, интернет–источники, а также информация и проекты реконструкции жилой застройки города Красноярска.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в обосновании основных положений эффективной реконструкции жилых кварталов.

- 1) изучены и систематизированы положения эффективной комплексной реконструкции жилой застройки;
- 2) проведена оценка реализуемости проекта реконструкции в условиях Красноярска;
- 3) изучен зарубежный опыт и представлены методические основы повышения эффективности комплексной реконструкции жилой застройки;

4) изучены возможности применения механизма финансирования ТИГ и его эффективность.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что:

1) разработанный методический аппарат позволит проводить оценку комплексной реконструкции жилой застройки;

2) разработки могут использоваться в качестве учебно–методической базы для обучения и повышения квалификации специалистов в области управления проектами;

3) применяются рациональные методы планировки городской территории для решения конкретных задач планировки и развития всех видов недвижимости.

Структура и содержание диссертации

Во введении обоснована актуальность исследуемой проблемы, определены основные цели и задачи исследования, его предмет, объект, указана теоретическая и методическая база, сформулирована научная новизна и отмечена практическая значимость полученных результатов.

В заключении представлены основные теоретические и практические выводы и предложения по результатам диссертационного исследования

1 Теоретические основы реконструкции жилой застройки города

1.1 Сущность комплексной реконструкции жилой застройки и анализ зарубежного опыта

Реконструкция – комплекс строительных работ и организационно–технических мероприятий, связанных с изменением основных технико–экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижения новых целей эксплуатации зданий.

Концепция реконструкции жилой застройки для различных периодов и для разных зданий является дифференцированной. При этом в основе подхода к реконструкции должно быть заложено не отдельное здание, а их комплекс: группа зданий, квартал, микрорайон. Это позволяет осуществлять комплексную оценку градостроительной задачи и принимать рациональные решения, отвечающие современным требованиям и обеспечивающие связь различных архитектурных эпох.

В градостроительной практике 1960–70–х годов реконструкция в СССР означала снос и замену существующей застройки новой. Во Франции в это же время сносили высотные бетонные жилые дома индустриальной постройки путем взрыва и постройкой взамен новых. Спустя десять лет немцы начали брать пример с французов, но, быстро сделав экономические расчеты, пришли к выводу, что снос жилых зданий и замена их новыми это дороже, чем их реконструкция и нашли удачный способ реконструкции и термин — «бережное обновление».

В СССР, начиная с середины 1970–х годов, начали сказываться отрицательные результаты сплошного сноса малоэтажной застройки под многоэтажное строительство.

Проектирование реконструкции городской застройки ведется в пять последовательных этапов:

- 1) генеральный план реконструкции города;
- 2) проект реконструкции жилого района;
- 3) проект реконструкции и благоустройства междумагистральных территорий;
- 4) проект реконструкции жилой группы;
- 5) проект реконструкции отдельных зданий.

При этом все города России, отличаясь друг от друга, имеют разнохарактерную застройку, но в них при реконструкции выделяют три основные зоны:

- 1) зона консервации — историческое ядро; требует максимального сохранения;
- 2) зона регулирования — сложившаяся жилая среда, требующая обновления и реконструкции (повышения комфортности проживания);
- 3) зона преобразования — наиболее удалена от исторического центра, требует сноса ветхих строений, переоборудования и новой застройки.

Стратегической целью реконструкции любой территории является создание совокупных материально–пространственных условий, обеспечивающих экологическую безопасность и качество жизни, сохранение культурного наследия, а также устойчивость развития экономики. При планировании реконструкции города необходимо исходить из приоритета интересов людей и долгосрочных интересов общества.

Согласование интересов населения, местной администрации, инвесторов и производителей строительных работ (услуг) Статья 3 Градостроительного кодекса РФ определяет государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности.

Все способы и виды реконструкции жилой застройки и зданий обобщены в Рис. 1. Эти способы применяются в различных странах мира, но акценты и

подходы, везде разные в силу различных причин: политических, демографических, социальных, экономических, временных и т.д.

Реконструкция застройки с сохранением жилой функции является основной в тех странах и городах, где ощущается острый дефицит в жилой площади. Чтобы вывести здание из жилого фонда в нежилой надо иметь объективные причины, например: непригодность малоэтажного здания в качестве жилого из-за недостаточной инсоляции; расположение жилья рядом с вредными предприятиями; последствия чрезвычайных ситуаций и т.д. и т.п.

Распространенными способами, которыми сейчас широко пользуются в г. Москве, являются разуплотнение и уплотнение застройки.

В центре города, где возможны надстройки и имеется плотная застройка, пересмотрели нормы по инсоляции. Так в качестве предела допустимой инсоляции приняли 2 часа в период на 22 марта и 22 сентября.

Надстройки ведут от одного этажа (чаще мансардного) до 3—4 этажей. При комплексной реконструкции и новом строительстве под зданиями устраивают автомобильные гаражи (в первую очередь), складские и хозяйственные помещения, магазины, спортивные залы и сооружения другого назначения.

Внешнему улучшению вида зданий и благоустройству в последнее время в г. Москве придается большое внимание. Вышел ряд постановлений правительства Москвы с программами по улучшению дворовых территорий и подъездов зданий. Много сделано по улучшению внешнего вида зданий, особенно в центральной части города.

В связи со строительством третьего транспортного кольца и сооружением туннеля в Лефортово в г. Москве вспомнили о передвижке зданий, которой много занимались в 30-е годы XX столетия.

Ремонты отнесены к категории реконструкции, так как, например, капитальный ремонт с перепланировкой (К.РПП) предполагает не только перепланировку, но и замену в старых зданиях деревянных и смешанных (металлических и деревянных) перекрытий на железобетонные.

Таблица 1 – Все способы и виды реконструкции жилой застройки и зданий

Способы реконструкции	Виды присущие данному способу реконструкции
Реконструкция	С сохранением функций С изменением функций
Реставрация	Реставрация памятников архитектуры Возобновление утраченных объёмов памятников
Консервация	Консервация памятников Возобновление утраченных объёмов памятников
Санация	Вывод территорий города промышленных и вредных предприятий Перепрофилирование предприятий с экологической очисткой
Разуплотнение застройки	Снос строений целиком Снос отдельных частей зданий Передвижка зданий
Уплотнение застройки	Новое строительство со сносом старого Надстройки зданий Пристройки зданий Встройки и вставки
Улучшение внешнего вида застройки зданий	Без изменения внешнего вида здания (косметическая отделка) С частичным изменением отдельных фрагментов фасада здания Придание зданию другого облика Благоустройство придомовой территории Капитальный с перепланировкой
Ремонт	Текущий Выборочный

Прежде чем приступить к выбору способа реконструкции, надо изучить факторы, влияющие на принятие решения.

Современный этап развития градостроительства характеризуется возрастающими темпами реконструкции исторически сложившихся районов городов. Главной причиной, стимулирующей рост объемов реконструкции, является то, что многие крупные города к настоящему времени исчерпали внутренние территориальные ресурсы и испытывают острый дефицит в площадях, пригодных для освоения под массовую застройку без осуществления сложных и дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовки территорий. Расчеты показывают, что в послевоенные десятилетия (с 1945 по 1980-е годы) городские территории крупных городов выросли почти в 10 раз. При этом темпы роста городов в среднем в 2—2,5 раза превышали рост численности населения, что свидетельствует о преимущественно экстенсивном характере освоения земель. В этих условиях возникает потребность в интенсификации градостроительного освоения территорий, в т.ч. за счет повышения эффективности использования ранее освоенных земель в пределах существующих границ поселений.

Актуальность комплексной реконструкции сложившихся городских районов обусловлена рядом социальных, градостроительных и экономических факторов. Социальные факторы связаны с низким качеством и потенциальной аварийностью жилья, высокими эксплуатационными затратами на его содержание, накопленным недоремонтом. Градостроительные — с низкой интенсивностью использования земли при наличии растущего дефицита территории для размещения строительства. Экономические — с высокой инвестиционной привлекательностью территорий размещения пятиэтажного и ветхого жилья при низкой его рыночной стоимости, со снижением объемов дотационного содержания жилья.

Комплексная реконструкция сложившихся районов представляет собой процесс переустройства городской среды, содержание и продолжительность которого определяются взаимосвязанными действиями по проектированию, планированию и проведению реконструктивных мероприятий. В связи с этим понятие комплексности охватывает как проектирование объектов реконструкции, так и методы реализации проектных решений.

Комплексный подход как методологический принцип проектирования может обеспечить нормальные условия проживания и функционирования городских объектов в сложившейся городской среде, так как предполагает.

Взаимосвязанное решение по обновлению всех элементов (зданий, сооружений, коммуникаций, участков территории) реконструируемого района или квартала;

Доведение всех элементов до нормативного уровня качества.

Чем сложнее объект по своему функциональному составу и больше по размерам, тем сложнее комплекс задач, которые должны решаться взаимосвязано.

Преобразование жилой застройки может являться составной частью проекта реконструкции многофункционального центрального планировочного района, его частей (общественных комплексов и узлов, улиц, зон). В этом случае в проекте должны взаимосвязано решаться следующие вопросы:

- 1) соотношение и планировочная организация жилых и общественных территорий;
- 2) снос, строительство новых жилых и общественных зданий;
- 3) переоборудование, капитальный ремонт (модернизация) и реконструкция сохраняемых жилых и общественных зданий;
- 4) инженерное оборудование и благоустройство территории.

В настоящее время на решение проблем реконструкции направлен ряд федеральных и территориальных целевых программ, таких, как «Жилище», «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов», «Программа

комплексной реконструкции, модернизации и благоустройства жилых районов Москвы» и пр.

В целом, комплексная реконструкция, модернизация и благоустройство жилых районов направлены на переход от территориального роста городов к качественному преобразованию сложившейся застройки, требующей сбалансированного решения градостроительных и жилищно-коммунальных проблем.

Районы исторически сложившейся жилой застройки занимают значительную часть селитебных территорий в городах. Можно выделить следующие основные классификационные признаки районов реконструкции, важные для целесообразной организации реконструктивных мероприятий: время возникновения, размещение в плане города, функциональное назначение, историко-культурная ценность планировки и застройки, особенности пространственно-планировочной структуры и демографическая ситуация.

Исходя из времени возникновения можно выделить районы следующих типов:

1) районы, сложившиеся в XV—XIX вв. в центральных частях ряда исторических городов (Смоленск, Ярославль, Владимир, Воронеж и многие другие). Эти районы, как правило, занимают небольшие по площади территории, характеризуются квартальной застройкой высокой интенсивности, преимущественно свободной планировкой и отсутствием крупных озелененных открытых пространств;

2) районы, сложившиеся в XIX — нач. XX в. Характеризуются квартальной застройкой, но формируют более крупные жилые массивы, имеют в основном регулярную планировочную структуру и систему исторически сложившихся рекреационных пространств: городских садов, парков, скверов, бульваров;

3) жилые районы, сложившиеся на окраинах городов в период 1930—41 гг. Они также характеризуются квартальной застройкой, но в пределах

кварталов нет членения на обособленные домовладения, как в первом и втором типах;

4) районы послевоенной квартальной застройки (1946—1960-е гг.), сложившиеся на основе типового проектирования и начального этапа послевоенной индустриализации;

5) районы жилой застройки 1970-х годов, застроенные 5—9-этажными домами первых массовых серий.

Кроме того, в отдельные типологические группы могут быть выделены районы малоэтажной усадебной застройки, сформировавшиеся в XIX — нач. XX в. и середине XX века — в довоенный и послевоенный период. Занимая значительные территории городов (от 40 до 60 г.), эти районы, домовладения в которых находятся в частной собственности, в последнее десятилетие начали активно и преимущественно стихийно застраиваться, в т.ч. жилыми домами повышенной этажности, что требует особого подхода к вопросам их комплексной реконструкции.

Важным классификационным признаком районов реконструкции является их размещение в плане города. Как правило, выделяются три основных группы районов: центральные, периферийные и расположенные в средней части города. Здесь же необходимо учитывать и расположение района вблизи транспортных магистралей и дорог.

Наиболее разветвленной является классификация районов по пространственно-планировочным признакам застройки: этажности (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная), плотности (экстенсивная, высокоплотная), капитальности (аварийная, ветхая, пригодная и т. л.). характеру планировочной организации и уровню благоустройства.

Так, по характеру планировочной организации можно выделить:

1) районы, неоднородные по своей планировочной структуре, в состав которой входят кварталы, микрорайоны, примамистральные территории;

2) районы, однородные по своей структуре, состоящие из кварталов или микрорайонов;

3) районы с выделенной структурой, чаще всего малые по величине и состоящие из отдельных жилых групп и территорий общественного назначения.

Важное значение в типологии районов реконструкции занимает их классификация по социально-демографическим признакам. Здесь можно выделить три типа района: с преимущественным населением людей старшего поколения; районы с преобладанием людей среднего и молодого возраста и районы со смешанным демографическим составом. Критерием малостроительной оценки районов также является соотношение «дневного» и постоянного населения. Так, центральные районы городов, в которых сосредоточено большое количество мест приложения труда, торгово-бытовых и культурно-зрелищных учреждений, обычно характеризуются преобладанием «дневного» населения над численностью постоянно проживающих здесь горожан. Иное соотношение наблюдается в периферийных районах, так называемых «спальных», где преобладает постоянное население. Для решения практических вопросов, связанных с формированием комфортной среды обитания человека, необходимо определение районов — мест притяжения жителей, туристов. Это, например, зона ядра общегородского центра, крупные торговые комплексы, зрелищные и спортивные учреждения и объекты туристического показа, расположенные как в центральной части города, так и на периферии.

Немаловажное значение имеют ландшафтные условия той или иной городской территории форма и уклон рельефа, глубина залегания грунтовых вод, наличие подземных выработок и т.д. Учет этих условий позволяет определить максимально возможную плотность застройки, целесообразность использования подземного пространства, а также создавать наиболее выразительные архитектурно-ландшафтные композиции при реконструкции городских территорий.

Одним из главных вопросов обеспечения экономической эффективности реконструкции жилой застройки городов на современном этапе являются

комплексность ее проведения и определение источников финансирования реконструктивных работ.

Новые социально–экономические условия градостроительства в связи с отсутствием государственных средств требуют иных подходов к реконструкции жилых территорий. Комплексный подход к экономическому обоснованию методов реконструкции делает необходимым выбор источников инвестиций в комплексную реконструкцию жилой территории. В этой связи экономическое обоснование инвестиций актуально как для инвестора и заказчика в лице муниципалитета, так и для владельцев жилого фонда.

Комплексная реконструкция и модернизация территории жилой застройки городов имеет две принципиальных градостроительных особенности:

1. Она осуществляется без изменения показателей использования территории или увеличения жилого фонда реконструируемой территории;
2. Она проводится с повышением эффективности использования территории города за счет реконструкции и модернизации существующего жилого фонда путем надстройки этажей, возведения жилых домов на свободной территории.

С позиции инвестора наиболее привлекательным является второй вариант, обеспечивающий получение коммерческого жилого фонда, реализация которого на рынке недвижимости может обеспечить не только полное или частичное покрытие затрат на реконструкцию, но и получение дополнительной прибыли.

Сложность инвестиционного процесса состоит в привлечении к финансированию комплексной реконструкции территории различных участников, которыми могут быть муниципалитет, коммерческие банки, строительные фирмы, девелоперские компании, управляющие жилищные организации, владельцы жилого фонда и другие структуры, заинтересованные в получении инвестиционного результата.

Заказчик в лице муниципалитета, ответственный за проведение социальной политики в области жилищного строительства и комплексной

реконструкции территории города, заинтересован в привлечении финансовых средств различных инвесторов, поскольку может переложить на них часть затрат, а в некоторых случаях — реконструкцию целиком.

Эффект от комплексной реконструкции носит интегральный характер и включает несколько составляющих и, в частности экономическую, которая определяется суммированием эффектов, получаемых инвестором, заказчиком в лице города и владельцами реконструируемого жилого фонда.

Несомненно, инвестор, вкладывающий свои средства в комплексную реконструкцию жилой застройки, подвержен риску. Он должен быть уверен в возврате вложенных средств. При этом в отличие от капитальных вложений в производственное строительство или другую сферу, где возврат средств предусмотрен в период окупаемости капитальных вложений за счет выпуска и продажи продукции или услуг, при инвестициях в реконструкцию жилой застройки возврат средств происходит от продажи коммерческого жилья на рынке недвижимости. При реконструкции инвестор полностью или частично возвращает вложенные средства в результате реализации коммерческого жилья, являющегося приростом жилого фонда от реконструкции, или других помещений реконструируемых зданий, например, первых этажей, переоборудованных под объекты культурно–бытового обслуживания. Экономический эффект инвестора определяется как разность между выручкой от реализации коммерческого жилья или других помещений, получаемых в результате реконструкции, и затратами на комплексную реконструкцию. Затраты на комплексную реконструкцию зданий и территорий состоят из суммы затрат на реконструкцию и капитальный ремонт существующих жилых зданий, затрат на их надстройку, вставку новых жилых блоков–секций и новое строительство на свободной территории, а также затрат на инженерное оборудование и благоустройство территории.

Экономический эффект заказчика рассматривается как социальный эффект, выражающийся в сокращении потребности в территории города и предотвращении изъятия сельскохозяйственных земель под застройку, и

вытекает из увеличения плотности и объема фонда территории города за счет коммерческого жилья.

Экономическая заинтересованность владельцев жилого фонда в комплексной реконструкции территории выражается в повышении привлекательности жилой застройки за счет ее модернизации и увеличении рыночной стоимости жилья после реконструкции, что увеличивает их доходы.

Зарубежный опыт комплексной реконструкции жилой застройки

В связи с бурной интеграцией современных тенденций и технологий особое внимание в научной деятельности необходимо уделять изучению опыта других стран. В силу культурной, социальной, экономической и политической уникальности каждой страны рассмотрение процесса развития тенденций в области реконструкции сложившейся застройки наиболее рационально производить по региональному принципу.

На первом Международном семинаре, посвященном реконструкции и модернизации городов, который прошел в августе 1958 года в Гааге, было провозглашено, что основной целью обновления городов является сознательное изменение городской окружающей среды и создание современных условий для проживания и работы граждан путем изменения существующих пространств. Первоначально были выработаны основные принципы продления жизненного цикла сложившихся городских территорий направленных на активизацию деятельности всех городских структур, которые в результате морального и физического износов перестали выполнять функции по обеспечению населения комфортными условиями проживания и труда. Первоначально обновление территорий в первую очередь затрагивало исторические центры городов. Данное обстоятельство было вызвано тем, что основная экономическая, социальная, политическая деятельность была сосредоточена именно в центральных их частях, и необходимость во внедрении новых технологий и повышению комфортности общества проявлялась особо остро. Лишь с течением времени в силу увеличения территорий городов и возрастанием

социальной ответственности государств перед обществом настала необходимость проводить обновления удаленных территорий.

Необходимость во внесении изменений и модернизации территорий проживания людей начались с момента постройки первых городов. Однако скоординированные и систематизированные усилия со стороны органов местного самоуправления в области реконструкции, реновации, санации и обновления городских территорий начали формироваться только к концу девятнадцатого началу двадцатого веков. Начали проводиться реформы, устанавливаться формы сотрудничества инвесторов и власти в области снижения изношенности городской застройки.

Первым крупномасштабным проектом реконструкции города является обновление Парижа, проводимая бароном Османом в середине девятнадцатого века (рис.1).

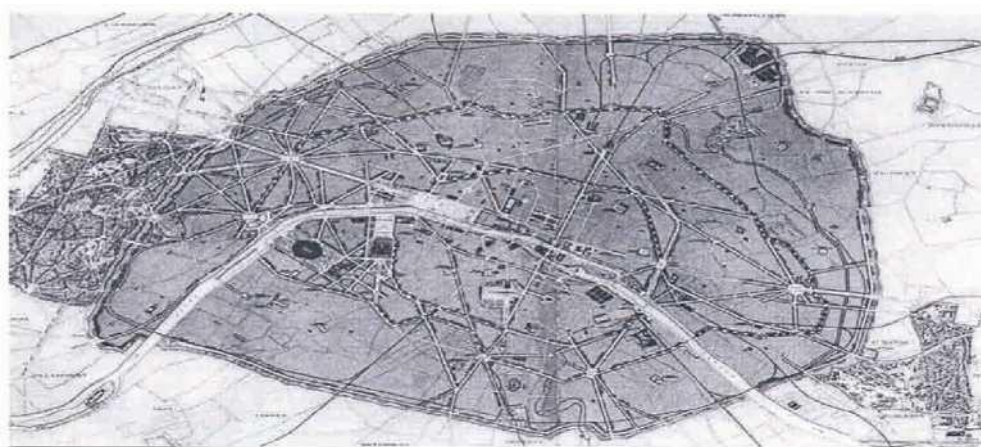


Рисунок 1 – Схема Реконструкции Парижа, осуществленная бароном Османом середина 19-го века

Тем не менее, первым государством разработавшей комплексные национальные программы реконструкции городов являются Соединенные Штаты Америки. Данное обстоятельство было вызвано необходимостью обновления большого количества городов вследствие активной их урбанизации.

Первые крупные программы США по реконструкции городских территорий были направлены по двум путям: развитие парковых зон и на создание визуальной красоты территорий. Обозначенные направления были вызваны ухудшением состояния окружающей среды, как следствие активной урбанизации и индустриализации городов. Оба направления делали упор на преобразования городских центров путем создания городских парков и возведения монументальных зданий.

В 1930–х годах происходит переход к реконструкции ветхого жилья и неблагополучных районов с низким уровнем доходов населения в виде строительства многоэтажных жилых комплексов.

Первым шагом правительства США в области реконструкции городов стало принятие в 1949 году Закона о жилье, который стал основным инструментом модернизации городских территорий направленный на активный снос ветхого жилья и активное возведение нового.

Программа была основана на трех основных элементах: профилактика, восстановление структуры и окрестностей, а также их реконструкция. Тем не менее, частные инвесторы не хотели участвовать из-за ограничений, которые ориентировали проекты на жилищное строительство, что являлось не самой прибыльной инвестицией в долгосрочном периоде. Как результат, реконструкция городов в основном проводилась путем сноса ветхого жилья. Реализация программ проходила с множеством проблем и сопровождалось переносом производств, предприятий и активным сносом жилых зданий. Кроме того, реализация данной политики привела к огромному дисбалансу между объемом инвестиций в развитие деловых районов, располагаемых в центральных частях городов и ограниченному вниманию к социальным проблемам жилых районов. Данная политика в итоге привела к активному росту элитного жилья и снижению объемов жилья низкой стоимости с низкой арендной платой.

Программа была пересмотрена в 1954 году, основной целью стало улучшение состояния ветхого и развитие социально доступного жилья. Стали

активно привлекаться частные инвесторы для модернизации прилегающих к деловой части городов территорий. Постепенно происходит смещение в пользу инструментов реконструкции городских территорий с учетом изменения человеческого, социального и экономических факторов.

В 1960–е года пришло понимание того, что для улучшения условий проживания в городе восстановление только физического износа застройки не достаточно, необходимо планировать и разрабатывать программы реконструкции городских территорий более полно. В соответствии с новыми требованиями в 1966 году была разработана программа, направленная на обеспечение жильём населения путем не только восстановления существующих зданий, но и стало уделяться особое внимание развитию социальной инфраструктуры на реконструируемых территориях. Неблагополучные районы стали реабилитироваться к новым экономическим, социальным запросам общества, а также к новым современным требованиям комфортности проживания.

Рассматривая политику становления основных подходов в области реконструкции городов на территории Европы, прослеживаются аналогичные тенденции, что происходили и на территории США.

Активная модернизация старых центральных районов Европейских городов была начата в период промышленной революции, которая произошла на территории Европы немного позже, чем на территории США. Таким образом, опыт, имеющийся у США, и их основные принципы использовались Европейскими странами как определенная модель.

Однако в отличие от США европейские страны проводили реконструкцию городских территорий без разработки специальных национальных программ. В качестве примера активного участия государства в реконструкции городских территорий можно привести опыт Великобритании проводящей в середине девятнадцатого века активную политику по ликвидации районов с ветхим жильём.

В 1920–х годах в Европе стали активно проводить работы по восстановлению и модернизации городов, что было связано с последствиями первой мировой войны. Как итог за данный период времени было проведено самое большое количество реконструкционных работ в течение одного поколения. В период 50–х годов 20–го века после Второй мировой войны был вызван повышенный интерес к восстановлению исторических зданий, воссозданию городских ансамблей предыдущих эпох, и большое внимание стало уделяться сохранению и восстановлению исторических городов и городских территорий. В 1954 году были разработаны и приняты программы по сохранению и восстановлению и модернизации исторических территорий города. К концу 1960–х годов, большинство программ по сносу ветхого жилья были заменены на работы по комплексной реконструкции, модернизации и благоустройству сложившихся городских территорий.

На современном этапе развития градостроительной политики стран Западной Европы основной уклон делается на комплексное восстановление территорий с использованием методов реконструкции и модернизации позволяющих отказаться от полного сноса старой застройки, а перейти к её комплексной модернизации и приведению к современным требованиям.

Самыми яркими примерами проведения активной политики по модернизации и реконструкции городских территорий в Азии являются Гонконг и Сингапур. Гонконг и Сингапур являются примерами активного внедрения механизмов государственно–частного партнерства в реализации программ реконструкции жилья.

Первоначально при реконструкции Гонконга происходило доминирование частного сектора. Первое государственное вмешательство в реконструкцию городов в Гонконге было произведено в 1954 году и началось с принятия схемы крупномасштабного сноса ветхого жилья, которое образовалось вследствие катастрофического пожара в Шек Кип Мэй, одной из крупнейших и наиболее загруженных областей Северного Коулуна. К 1972 году была проведена обширная программа по реконструкции поместий

построенных в 1950–х годах с целью преобразования их в автономные учреждения. В таких зданиях были созданы школы или созданы условия по их административному или социальному использованию.

Вследствие бурного проведения мероприятий по обновлению сложившейся застройки, изменению регулирующих нормативов на проектирование и строительство в частном секторе произошел быстрый рост цен на землю, что вызвало стремительный рост объёмов высотного строительства.

В 1987 году произошло изменение подхода к реконструкции Гонконга со стороны государства. Правительство приняло решение о создании условий для развития государственно–частного партнерства, для чего был создан специальный орган Land Development Corporation, который отвечал за привлечение частных средств, для реализации проектов реконструкции.

Главной целью было ускорение темпов проведения реконструкции частного сектора в отдельных районах Гонконга, а также повышение качества проектов и их экономическая выгода путем уменьшения правительственных субсидий. Ярким результатом реализации данных концепций является пример реконструкции Западного культурного района Гонконга.

Рассматривая опыт Сингапура в области реконструкции сложившейся застройки, особого внимания заслуживает период 1960–х годов. Данный период характеризовался активным сносом и модернизацией ветхого жилья и активной реконструкцией многих внутриквартальных территорий. В 1964 году при помощи иностранных консультантов была разработана и запущена городская программа реконструкции Центральной части Китайского города Сингапура.

Результатом реализации данной программы стала реконструкция всех колониальных кварталов в Центральной части города, который был застроен в основном двух или трех этажными зданиями. Особое внимание уделялось созданию переселенческого фонда, перед началом реконструкции или сносом

существующих зданий производилось строительство новых современных зданий в ближайших районах, что снижало уровень социального напряжения.

В настоящее время Центральная часть города полностью реконструирована и обновлена. На ее территории расположены торговые комплексы, офисные и жилые здания, на смену колониальному городу пришел высотный Сингапур. На территории города сохранили свой первозданный вид всего несколько богатых колониальных жилых районов.

21 век в странах Западных Европы характеризуется комплексным подходом к проведению реконструкции и модернизации сложившихся территорий.

1.2 Факторы, влияющие на выбор варианта реконструкции жилой застройки и показатели оценки результативности

Массовый характер и социальная направленность мероприятий, принимаемых при реконструкции жилищного фонда, повышают роль экономической эффективности вкладываемых средств.

В целом, на формирование градостроительных проектных предложений по планировочной организации реконструируемой территории города оказывает влияние следующий комплекс факторов:

- 1) прогноз динамики численности населения города по проектным этапам;
- 2) основные положения концепции развития города;
- 3) прогноз объемов и структуры жилищного строительства;
- 4) прогноз потребностей города в необходимости реализации различных видов строительства и хозяйственной деятельности;
- 5) состояние жилого фонда;
- 6) потребности населения в объектах социальной сферы;
- 7) исторические особенности формирования градостроительной среды и планировочной структуры города;

8) имеющиеся территориальные резервы и сложившаяся структура землепользования;

9) выводы комплексной градостроительной оценки территории;

10) инженерно–строительные, микроклиматические и ландшафтные особенности территории;

11) эколого–гигиеническая ситуация;

12) необходимость решения транспортных проблем (развитие транспортных связей, сооружений, реконструкции мест хранения автомобилей, создание современной инфраструктуры транспортного обслуживания, включая использование подземного пространства);

13) необходимость модернизации и развития инженерных систем.

14) В методических рекомендациях по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования предусматриваются следующие показатели эффективности инвестиционных проектов:

15) коммерческая (финансовая) эффективность, учитывающая финансовые последствия реализации проекта для его непосредственных участников;

16) бюджетная эффективность, отражающая финансовые последствия осуществления проекта для федерального, регионального или местного бюджета;

17) экономическая эффективность, учитывающая затраты и результаты, связанные с реализацией проекта, выходящие за пределы прямых финансовых интересов участников инвестиционного проекта и допускающая стоимостное измерение. Для крупномасштабных проектов (существенно затрагивающих интересы города, региона или всей России) рекомендуется обязательно оценивать экономическую эффективность.

Как было отмечено выше, необходимость в проведении капитального ремонта определяется в основном уровнем физического износа конструктивных элементов и инженерного оборудования.

Мероприятия по модернизации жилищного фонда предусматривают устранение морального износа здания наряду с исключением его эксплуатационных недостатков. При модернизации улучшаются планировочные показатели квартир, совершенствуются системы инженерного оборудования, повышаются степень благоустройства и санитарно-гигиенические качества помещений и т. д.

Отличительная особенность реконструкции — изменение внешних габаритов зданий (надстройка, пристройка), направленное на увеличение общей площади, улучшение эксплуатационных и градостроительных качеств.

Следовательно, при реконструкции жилых зданий могут выполняться работы, присущие как модернизации, так и новому строительству. При этом реконструкция представляет одну из форм расширенного воспроизводства.

Модернизация как вид реконструкции представляет собой форму простого воспроизводства. При модернизации выполняется комплекс мероприятий, направленных на устранение физического и морального износа, включающих проведение работ, аналогичных тем, которые выполняются при реконструкции за исключением увеличения общей площади (изменения объема) здания.

Термин «воспроизводство» имеет обобщающий характер и предусматривает комплекс мероприятий, направленных на получение жилищного фонда, соответствующего новым санитарно-гигиеническим, функциональным и градостроительным нормам и требованиям.

Реконструкция и модернизация осуществляются в зданиях с высокой степенью морального износа. Практика показывает, что потребность в реконструкции возникает после 30 — 35 лет эксплуатации (для зданий I и II групп основных фондов с каменными и кирпичными стенами).

К первой группе отнесена реконструкция жилища, позволяющая одновременно с улучшением его потребительских свойств увеличить объем жилой площади (надстройка). Аналогом этой группы реконструкции выступают варианты нового строительства соответственно на обустроенной и

на периферийной территории. При сопоставлении вариантов реконструкции и нового строительства решается задача: либо существующее жилище реконструируется и городское хозяйство получает качественно обновленное жилище большего объема, либо реконструкции не будет, а прирост дополнительной жилой площади будет получен в результате нового строительства.

Прирост жилой площади является одним из важнейших результатов реконструкции в случае, когда по градостроительным соображениям в сложившейся части застройки требуется увеличение ее плотности. Другая, не менее важная цель реконструкции зданий заключается в качественном обновлении фонда, не удовлетворяющего уровню современных требований.

Это обуславливает необходимость рассмотрения и оценки варианта сноса зданий и строительства на их месте нового здания, позволяющего решить задачу получения современного жилища. Эту задачу может обеспечить также вариант нового строительства на периферийных территориях, приведенные затраты на реализацию которого имеют свои особенности расчета.

Условный (оценочный) экономический эффект – \mathcal{E}_y определяется как разница доходов, которые могли бы быть получены от реализации квартир на рынке жилья по их рыночной стоимости за минусом затрат реконструируемых или вновь построенных жилых домов. При этом рыночная цена 1 кв. м. общей площади квартир ($\Pi_{\text{ж}}$) для нового строительства и реконструкции принимается одинаковой, так как по условию сопоставимости категория сравниваемых домов должна быть одинаковой и экономический и социальный эффекты равнозначны.

Условно принимается, что все затраты произведены в течение года и совпадают по времени с полученными результатами. Сроки строительства нового дома и реконструкции совпадают. Тогда условный (оценочный) экономический эффект, получаемый в результате реконструкции – \mathcal{D}_p или нового строительства жилого дома – \mathcal{D}_n рассчитывается как прибыль от вложенного капитала, полученная в результате реализации квартир

реконструированного или нового дома по единой рыночной цене кв. м общей площади жилья x)

При реконструкции потребительские качества жилья должны быть доведены до уровня нового строительства.

$$\Theta_y = D_p - D_n \quad (1)$$

А) Расчет прибыли при реконструкции.

При реконструкции, производимой без отселения жильцов, расчетная формула прибыли будет иметь вид:

$$D_p = \Pi_{ж} \times \Delta N - K_p, \quad (2)$$

где $\Pi_{ж}$ – рыночная цена 1 кв. м общей площади квартир;

ΔN – прирост площади в результате реконструкции;

K_p – капитальные вложения в реконструкцию.

При реконструкции дома, связанной с переселением жильцов, перепланировкой квартир и с последующей их продажей формула (2) приобретает вид:

$$D_p = \Pi_{ж} (N_p + \Delta N) - K_p - Z_v, \quad (3)$$

где N_p – общая площадь квартир до реконструкции дома;

Z_v – затраты на переселение жильцов старого дома.

Затраты на переселение в новый микрорайон определяются как величина, равная капитальным вложениям на строительство нового дома для размещения жильцов старого с учетом обязательного обеспечения необходимой санитарной нормой, а также решением социальных проблем.

В случае если переселяемые жильцы имели площадь, превышающую санитарную норму, им необходима денежная компенсация, либо при желании увеличить площадь сверх нормы – дополнительная оплата.

Расчет затрат на переселение производится по формуле:

$$З_в = (K_H + K'_T) N_p \mu / N_H \quad (4)$$

где K_H – капитальные вложения в новое строительство;

K'_T – капитальные вложения в создание городских коммуникаций и необходимой социальной инфраструктуры;

μ – коэффициент, соответствующий проценту увеличения общей площади, необходимой для переселения жильцов старого дома с учетом установленных норм и решения социальных проблем;

N_H – общая площадь квартир нового дома.

При временном отселении жильцов на период проведения реконструкции в гостиницы, общежития, школы, специально отведенные дома или другие объекты учитываются затраты на отселение – $З_{от}$. Они определяются конкретным расчетом.

Б) Расчет прибыли при новом строительстве.

Для нового строительства на месте сносимых домов расчетная формула прибыли будет иметь следующий вид:

$$Д_H = Ц_{ж} N_H - K_H - K_c - K_T З_в, \quad (5)$$

где N_H – общая площадь квартир во вновь построенном доме;

K_H – капитальные вложения в новое строительство;

K_c – затраты на снос старого дома.

K_T – капитальные вложения в реконструкцию городских коммуникаций

С учетом формул (2) и (5) формула расчета условного (оценочного) экономического эффекта на 1 кв. м общей площади квартир, получаемого в результате реконструкции без отселения жильцов, приобретает вид:

$$\mathcal{E}_y = (K_n + K_c + K_r + 3_b) / N_n - K_p / \Delta N \quad (6)$$

В) Учет цены земли.

Жилые дома, которые необходимо реконструировать в связи с большим сроком их эксплуатации, как правило, находятся в обжитых районах. В рыночных условиях, при высоком спросе на землю в обжитых районах, должна учитываться стоимость участка земли, занимаемого реконструируемым домом с прилегающими территориями по нормам СНиП. Производится сравнение увеличения затрат на жилье в зависимости от цены земли – Цз.

В расчете на 1 кв. м общей площади квартир при одинаковой его стоимости в новом и реконструированном доме с учетом стоимости земли формула расчета условного эффекта для варианта реконструкции без отселения жильцов будет выглядеть следующим образом:

$$\mathcal{E}_y = (\mathcal{C}_z N_z + K_n + K_c + K_r + 3_b) / N_n - (\mathcal{C}_z N_z + K_p) / \Delta N, \quad (7)$$

где N_z – фактическая площадь застройки реконструируемых домов с учетом прилегающих территорий.

$$3_b = (\mathcal{C}_z \mathcal{C}_z' + K_n + K_r) N_{pm} / N_n, \quad (8)$$

где \mathcal{C}_z – цена земли под застройку нового дома в новом районе;

\mathcal{C}_z' – площадь застройки нового дома в новом микрорайоне.

Для варианта реконструкции с временным отселением расчетная формула примет вид:

$$\Xi_y = (\Pi_3 N_3 + K_H + K_c + K_r + Z_B)/N_H - (\Pi_3 N_3 + K_p + Z_{от})/\Delta N \quad (9)$$

Положительная величина условного (оценочного) экономического эффекта $\Xi_y > 0$ будет свидетельствовать об эффективности инвестиционных затрат на реконструкцию объекта.

1.3 Основные направления повышения результативности реконструкции жилой застройки

Эффективность комплексного подхода к проектированию реконструкции заключается в том, что он обеспечивает возможность рассматривать все составляющие объекта преобразования в наиболее важных взаимосвязях. В условиях сохранения больших объемов старого жилого фонда повышение эффективности проектирования комплексной реконструкции должно заключаться в обеспечении взаимосвязанных решений по планировочной организации объекта реконструкции (квартала, группы кварталов, района) и обновлению (капитальному ремонту, реконструкции) опорных жилых зданий.

Объектом проектирования комплексной реконструкции могут быть также отдельно сложившиеся жилые образования группы кварталов, кварталы, группы домов. При проектировании комплексной реконструкции жилых районов основное внимание должно быть обращено на взаимную увязку решений по планировочной организации жилой территории, сносу малоценных и строительству новых жилых зданий, а также капитальному ремонту и реконструкции сохраняемых жилых домов.

Градостроительная эффективность комплексного проведения реконструктивных мероприятий состоит в получении высокого архитектурно-художественного и функционального результата благодаря осуществлению целостного градостроительного замысла.

Социальная эффективность выражается в существенном улучшении условий проживания благодаря одновременному доведению всех элементов

жилой среды до стандартного уровня качества. Экономическая эффективность комплексного метода реконструкции вытекает из экономии трудовых и материально–технических ресурсов в результате их концентрации на одном градостроительном объекте.

Взаимосвязи между структурно–территориальной организацией районов и частей и внутренним устройством жилых зданий определяются следующими обстоятельствами.

При проведении комплексного капитального ремонта в старых зданиях со значительным моральным износом осуществляется перепланировка помещений, в результате которой меняется квартирная структура здания, несколько уменьшается общее количество жилой площади, высвобождаются помещения для использования по нежилому назначению. При реконструкции жилых зданий в целях улучшения условий их инсоляции, аэрации, а также получения дополнительной жилой площади изменяются внешние габариты зданий – сносятся их отдельные части, возводятся надстройки и пристройки. Изменениям подвергаются и фасады зданий – пробиваются дополнительные дверные, а иногда и оконные проемы, заменяется декоративное убранство зданий.

При значительном количестве опорных обновляемых зданий в квартале и районе перестройка их внутренней структуры существенно влияет на демографию, что в свою очередь, требует корректировки в количестве и размещении школ, дошкольных детских учреждений, предприятий культурно–бытового обслуживания населения, а также мест отдыха и занятий спортом.

Высвобождение помещений, чаще всего в первых этажах ремонтируемых зданий, открывает возможность размещения в них учреждений обслуживания, инженерно–технических служб, пешеходных проходов и галерей, хозяйственных служб, что компенсирует недостаток внутриквартальных территорий в сложившихся районах. Тем самым за счет умелого использования резервных помещений может быть решен ряд функционально–планировочных

задач. Посредством изменения назначения зданий может производиться упорядочение функционального зонирования, плотности жилого фонда и т.п.

Комфортность проживания в жилом здании в целом определяется уровнем его внутреннего благоустройства и совокупным влиянием факторов городской среды на параметры внутренней среды этого здания. При этом жилые здания с одинаковым уровнем внутреннего благоустройства, но находящиеся в различных условиях внешней среды (по уровню инсоляции, аэрации, шума и пр.) могут иметь различные уровни комфортности проживания.

Таким образом, в районах со значительным количеством сохраняемых жилых зданий, для достижения основных целей улучшения жилой среды, необходимо установить соответствие между технико–экономическими показателями. Видом функционального использования, планировочной организацией, инженерным оборудованием и благоустройством территории квартала, группы кварталов, района, с одной стороны, и видом использования, внутренней планировкой сохраняемых зданий, в т.ч. жилых, с другой.

Для проектирования реконструкции сложившихся районов необходимо наличие целого комплекса исходной информации, подготовленной в результате специальных исследований для использования на различных стадиях проектирования.

Информация о сложившейся жилой среде района реконструкции должна включать данные о населении, функциональном использовании и планировочной организации территории.

Данные по численности постоянного населения, половозрастному, семейному, социальному и профессиональному составу, жилищной обеспеченности должны быть получены по каждому кварталу и району реконструкции.

Условия быта, труда и отдыха населения характеризуются обеспеченностью учреждениями культурно–бытового обслуживания населения (с учетом нагрузки на объекты от дневного населения), подвижностью, жителей

с различными целями, наличием и посещаемостью мест отдыха в районе на внутриквартальной территории.

Необходимы также данные о функциональном использовании территории, планировочной структуре и санитарно–гигиеническом состоянии района реконструкции, о соотношении жилой и общественной застройки в пределах района, групп кварталов, каждого квартала. Сложившиеся кварталы должны быть охарактеризованы по плотности жилого фонда «нетто». Показатели видов и интенсивности использования территории должны быть отражены в картограммах, которые показывают количественное соотношение и пространственное распределение жилой и общественных функций в районе.

Для характеристики планировочной структуры сложившегося района в крупных и крупнейших городах необходимо выявить:

- 1) планировочный модуль селитебных территорий (малые участки селитебных территорий 5–10 га, средние 50–60 га, крупные 350–600 га);
- 2) систему уличной и магистральной сети (местная уличная сеть, ее

Группа факторов	Фактор	Проектное решение
1	2	3
I. Архитектурно-композиционные и историко-культурные	Режим охранных зон памятников истории и культуры	Сохранение или восстановление фасада здания в строгом соответствии с требованиями проекта охранной зоны, включая габариты здания и шаг его проемов
	Сохраняемый в проекте облик города и района (исторического ландшафта)	Проектирование объекта реконструируемого здания (сохранение существующего объема, надстройка, пристройка или частичная разборка) в соответствии с масштабом окружающей сложившейся застройки.
	Отсутствие исторического ландшафта	Свободное проектирование конструируемого (ремонтированного) здания с возможным изменением его объема
II. Санитарно-гигиенические	Установленная градостроительным проектом плотность застройки	Проектирование различной площади оконных проемов. Проектирование различной глубины жилых помещений

	Установленный в соответствии с градостроительным проектом шумовой режим	Проектирование особой конструкции заполнения оконных проемов. Ориентация спальных помещений на дворовую сторону здания
III. Особенности земельного участка	Установленные проектом: форма участка	Вынужденное частичное изменение конфигурации зданий при реконструкции (капитальном ремонте)
	рельеф участка	Изменение назначения цокольного или первого этажа здания при реконструкции (капитальном ремонте)
IV. Функционально-задающие (включая демографические данные)	Средний семейный состав населения различных групп территории, установленный проектом	Обоснованное увеличение в доме доли малокомнатных квартир. Обоснованное увеличение в доме доли малокомнатных квартир. Решение планировки части зданий или всего здания коридорной системой гостиничного типа. Проектирование в здании квартир перспективного типа (по набору основных и вспомогательных помещений и размеру их площадей). Проектирование в здании квартир с преобладанием 3-4 частного функционального зонирования. Проектирование в здании квартир с преобладанием 2-частного функционального зонирования
	Организация системы обслуживания населения, установленная градостроительным проектом	Проектирование в здании встроенных объектов: торговли, общественного питания, культуры, кредита и связи, здравоохранения и детских учреждений, эксплуатации жилищного фонда.
	Нагрузка объектами, не связанными с обслуживанием населения	Проектирование встроенных впервые и цокольные этажи административных объектов с изоляцией этих помещений в обособленный от жилых помещений объем
	Организация хранения личных автомобилей, установленная градостроительным проектом	Проектирование под ремонтируемыми зданиями (или на их дворовом участке) подземных гаражей для личных автомашин

3) объединение с отдельными городскими магистралями, развитая сеть с включением всех классов магистралей); размеры и конфигурацию кварталов;

4) систему культурно–бытового обслуживания (отдельные учреждения местного или городского обслуживания, развитие системы обслуживания, отсутствие городских объектов в системе обслуживания) и размещение ее объектов на территории района и кварталов;

5) данные по пространственно–планировочной организации и группировке кварталов различных типов.

Комплекс оздоровительных мероприятий, которые следует провести в реконструируемом районе, определяется на основе информации о состоянии воздушного и водного бассейнов, об условиях инсоляции, аэрации и шумовом режиме. Информация должна быть собрана по району, каждому кварталу и дому.

Особое место в составе исходной информации проектирования комплексной реконструкции должна занимать всесторонняя характеристика существующего жилого фонда.

Жилой фонд города – это единый, постоянно обновляемый, состоящий из взаимосвязанных частей (новое строительство, существующие здания, их реконструкция и эксплуатационно–ремонтные мероприятия) социально–хозяйственный организм. Он неразрывно связан со смежными проблемами городского хозяйства.

Ремонт и содержание жилых зданий, их последующее обновление, реконструкция становятся неотъемлемой частью технической политики в городском хозяйстве и градостроительстве в целом. Уже нельзя полноценно вести проектирование, не учитывая основные положения по эксплуатации и обновлению создаваемых конструкций, систем и объектов жилья в целом, а планировочное развитие жилищного строительства не может не сопровождаться решением вопросов ремонта и содержания жилого фонда,

реконструкции зданий сложившейся застройки. Для планомерного развития города и его жилищного хозяйства необходимо оптимальное сочетание обеих форм расширенного воспроизводства – строительство новых и реконструкция существующих зданий и сооружений.

Для обеспечения взаимосвязи планировочного решения проектов капитального ремонта и реконструкции жилых зданий необходимо на всех стадиях градостроительного проектирования учитывать:

- 1) целесообразность сохранения жилого фонда по временным периодам;
- 2) ожидаемые изменения архитектурно–планировочных и – технико–экономических характеристик жилых зданий в результате их капитального ремонта и реконструкции по типовым решениям (нормам капитального ремонта и реконструкции).

Таковыми сведениями располагают специализированные организации республиканских министерств жилищно–коммунального хозяйства, занимающиеся инженерными изысканиями, проектированием и перспективным планированием ремонта жилых зданий, а также жилищные управления горисполкомов. В материалах сплошного обследования жилищного фонда и перспективных планах капитального ремонта (на 2–3 пятилетки) содержатся данные о целесообразности сохранения и дальнейшего использования по жилому назначению опорные здания, о времени и видах их обновления. Оценка фонда и заключение о его использовании, сделанные специалистами по ремонту и эксплуатации жилых сооружений представляет собой более полную исходную информацию для составления проектов планировки, чем данные бюро технической инвентаризации, на которые опираются сегодня планировщики.

В целях сохранности жилых зданий, пригодных к проживанию, необходимо расширять работы по сплошному обследованию жилого фонда в городах, по перспективному планированию его ремонта, а также активнее

использовать результаты этих работ при составлении опорных планов на всех стадиях градостроительного проектирования.

Для обоснованного планировочного решения необходимо опираться не только на квалифицированные заключения относительно сохранения или сноса старых жилых домов, но и на данные об изменении функциональных и архитектурно–планировочных характеристик в результате капитального ремонта.

При составлении проекта застройки следует учитывать следующие характеристики каждого опорного здания:

1) рекомендуемое назначение здания после ремонта (жилое или общественное), возможность и целесообразность изменения габаритов здания (надстройка, пристройки);

2) изменение квартирной структуры;

3) количество и расположение помещений, высвобождаемых для использования по нежилому назначению (для размещения учреждений обслуживания, инженерных служб, жилищно–эксплуатационных организаций, элементов жилой территории и т.п.);

4) требования и пожелания по расположению новых жилых и общественных построек, транспортных сооружений, функциональных элементов жилой территории и квартала относительно отремонтированного здания.

На стадии проекта детальной планировки (ПДП) и эскиза застройки района, приведенные выше данные, укрупняются до характеристик кварталов и групп зданий, а на стадии генерального плана – до групп кварталов.

Для составления обобщенной характеристики фонда при разработке ПДП крупных районов целесообразно использовать метод домов–представителей, выделяемых на основании общности их конструктивных и планировочных особенностей, времени строительства, этажности. Использование этого метода предполагает распространение характерных особенностей домов–представителей на целые группы аналогичных им зданий.

При разработке генеральных планов городов требуется еще более высокая степень обобщения информации по фонду. В этих целях целесообразно пользоваться характеристиками жилого фонда в масштабе квартала. Несмотря на большое многообразие кварталов, возможна их типизация с выделением кварталов–представителей по аналогии с домами–представителями. Данным по кварталу–представителю могут распространяться на соответствующие типологические, группы кварталов и учитываться на верхних уровнях градостроительного проектирования.

Выделение в опорном плане жилых зданий, подлежащих сохранению, должно производиться на основе материалов сплошного обследования и перспективных планов ремонта, с учетом историко–архитектурной и градостроительной оценки зданий. Историко–архитектурная оценка проводится органами охраны памятников истории и культуры, и ценные здания фиксируются в официальных списках. Градостроительная оценка зданий состоит в определении экономической эффективности их сохранения с учетом комплекса территориально–планировочных критериев реконструкции, а также роли старых зданий в сохранении своеобразного облика района, улицы, квартала.

2 Оценка комплексной реконструкция жилой застройки в г. Красноярске

2.1 Анализ жилищного фонда г. Красноярска

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, специальные дома для одиноких престарелых, дома–интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

По итогам 2014 года объем капитальных вложений за счет всех источников финансирования на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт по всем объектам составил 30,75 млрд. рублей, что на 32,98% ниже значения 2013 года (общий объем капитальных вложений в 2013 году на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт составил 45,88 млрд. рублей).

В 2015 году объем инвестиций в основной капитал оценивается на уровне 32,63 млрд. рублей (темп роста к уровню 2014 года – 106,12 %). Совокупный объем капитальных вложений за счет всех источников финансирования на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт в действующих ценах в плановом периоде 2016 – 2018 годов планируется на уровне 99,12 млрд. рублей, в том числе по годам:

2016 год – 33,23 млрд. руб. (темп роста – 101,84 %),

2017 год – 32,16 млрд. руб. (темп роста – 96,77 %),

2018 год – 33,73 млрд. руб. (темп роста – 104,88 %).

Таблица 2 – Объем капитальных вложений за счет всех источников финансирования млрд. рублей:

Источники финансирования	Отчет 2014 год	Оценка 2015 год	Прогноз на 2016 год 2 вариант	Прогноз на 2017 год 2 вариант	Прогноз на 2018 год 2 вариант
Общий объем финансирования	30,75	32,63	33,23	32,16	33,73
Средства бюджетов всех уровней	3,75	9,86	5,45	1,41	0,69
в том числе за счет средств бюджета муниципального образования	2,01	1,90	1,75	0,73	0,16
Средства предприятий и организаций	1,61	2,70	1,01	1,28	2,01
Прочие источники (кредиты, фонды и т.д.)	25,38	20,07	26,77	29,47	31,03

По данным Красноярского общественно–делового издания Dela.ru общая площадь жилых помещений в Красноярском крае на начало 2012 года насчитывала 64,4 миллиона квадратных метров, размещенных в 100,2 тысячи многоквартирных жилых домов и 228,4 тысячи индивидуально–определенных жилых домов. Количество жилых квартир в многоквартирных жилых домах составило 1013,8 тысячи, из них на долю однокомнатных квартир приходилось 22,4 %, двухкомнатных – 40,4 %, трехкомнатных – 31,2 %, четырехкомнатных и более – 6 %. Удельный вес жилищного фонда, расположенного в деревянных строениях, составлял 32,3 % от общей площади жилых помещений, панельных – 30,7 %, каменных и кирпичных – 30,6 %, смешанного типа – 2,5 %, блочных – 2,4 %, монолитных – 0,3 %, прочих – 1,2 % от общей площади жилых помещений. Более половины всех жилых домов имели степень износа от 31 % до 65 %, что обусловлено временем их возведения: 37,6 % индивидуально–определенных жилых домов были построены в 1946–1970 годы, 50,1 % многоквартирных жилых домов – в 1971–1995 годы.

Объем ввода новых жилых домов в Красноярском крае увеличился на 53,9% за последние 10 лет и составил 1200,6 тыс. кв. м. Помимо этого, наблюдается ежегодное наращивание данного показателя, за исключением периода с 2009 по 2011 годы, что стало следствием проявления мирового финансового кризиса в инвестиционно – строительной сфере.

На конец 2010 г. жилищный фонд, отнесенный к ветхому и аварийному жилью, составил 3185 тыс. кв. м, увеличившись на 51,4% по сравнению с 2005 г., после чего упал на 35,6% и на конец 2014 г. составил 2051,3 тыс. кв. м, что меньше на 52,2 тыс. кв. м, чем в 2005 г.

Общая площадь жилых помещений, размещенная в ветхих и аварийных строениях, в 1,7 раза (на 70,9%) превышает объем введенного в 2014 г. жилья (в 2,7 раза – в 2005 г., в 3,6 раза – в 2009 г.).

В 2014 г. снесено по ветхости и аварийности 47,7 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда, или 2,3% от ветхого и аварийного жилищного фонда, что на 59% больше, чем в 2005 г.

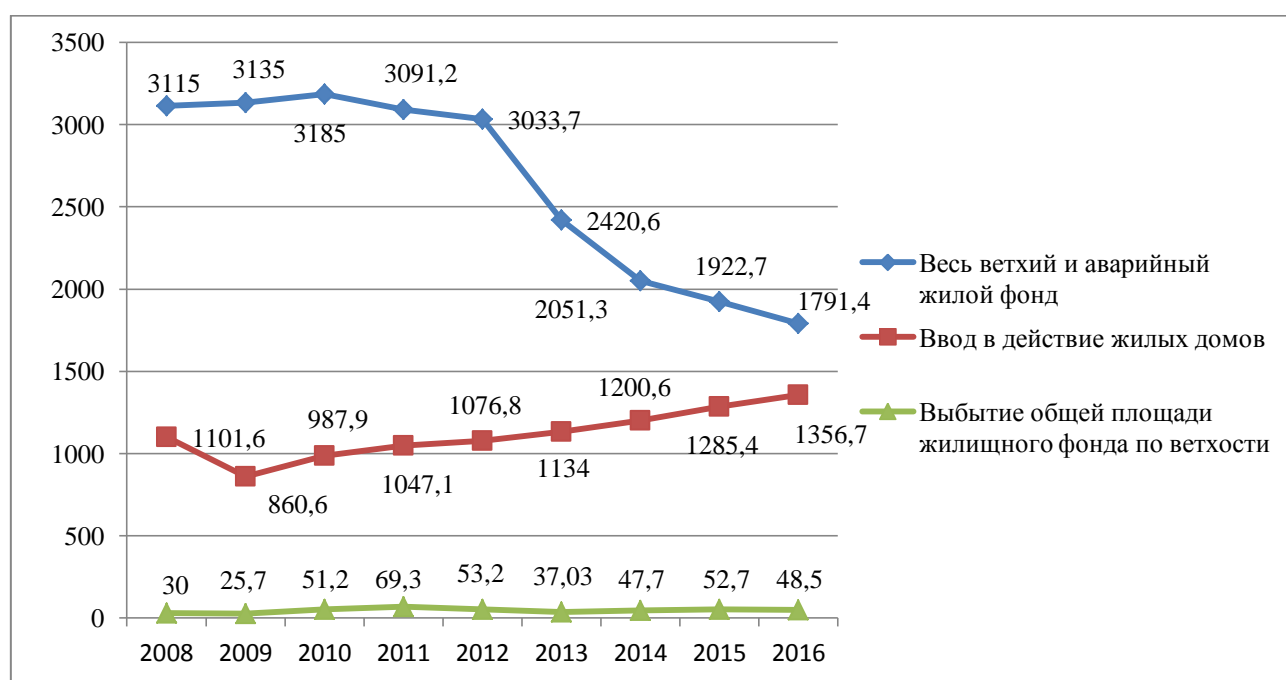


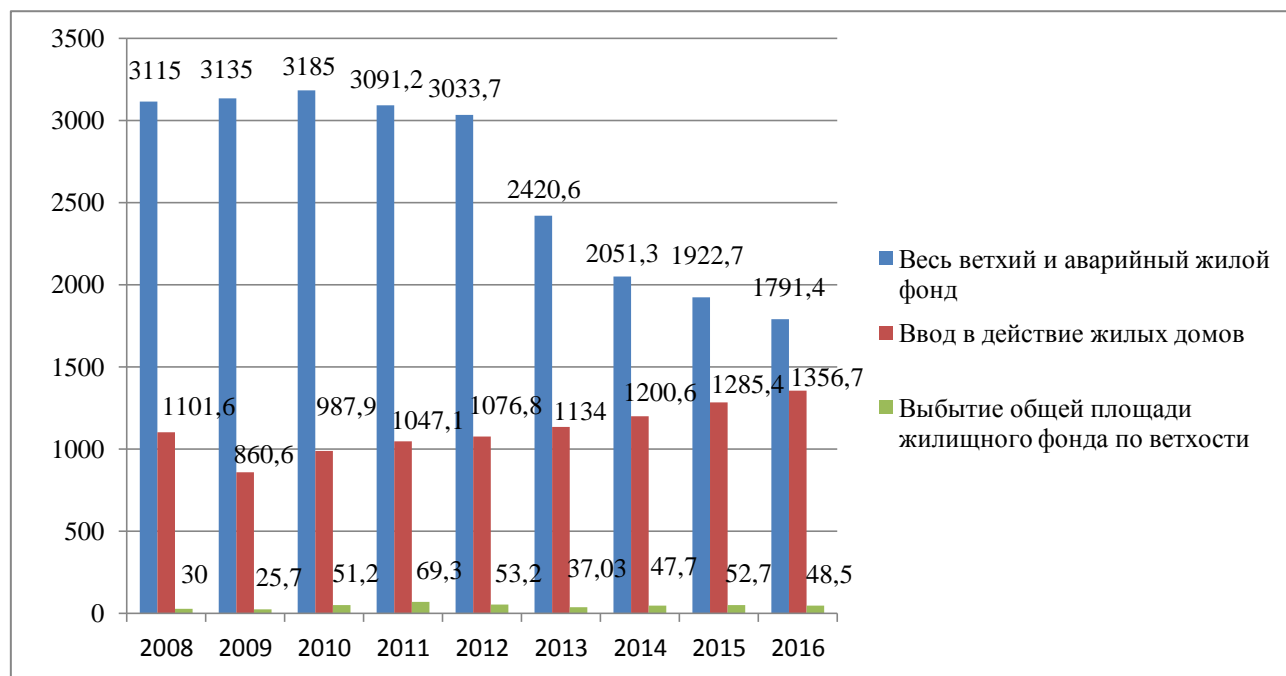
Рисунок 2 – Динамика технического состояния объектов жилой недвижимости Красноярского края м²

Доля ветхого и аварийного жилья в крае очень медленно снижается (на 0,4% ниже по сравнению с 2005 г.), однако она по-прежнему почти в полтора раза больше показателя 2000 г. (2,8%). Удельный вес ветхого и аварийного жилья уменьшается за счет сноса жилья.

В 2011 г. отремонтировано 713,9 тыс. кв. м жилых помещений, что в 5 раз больше, чем в 2005 г.

Почти две трети объектов жилой недвижимости в 2008–2010 гг. имели степень износа до 30%, одна треть — от 30 до 70% и 1% общей площади жилых помещений — свыше 70% износа, в то время как уже к концу 2011 г. более половины всех жилых домов имели степень износа от 31% до 65%, что обусловлено временем их возведения, а также тем, что капитальному ремонту и сносу ветхих домов уделяется слишком мало внимания.

Для решения проблемы переселения граждан из ветхих и аварийных домов на территории Красноярского края в последние годы осуществлялась реализация следующих программ:



1. долгосрочная целевая программа «Дом» на 2010 – 2012 годы, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 27.01.2010 № 33–п;

2. региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2012 год, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 20.03.2012 № 100–п;

3. региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2011–2012 годы, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 01.03.2011 № 106–п;

4. региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Красноярском крае» на 2011–2012 годы (второй этап), утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 31.05.2011 № 309–п;

5. региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в Красноярском крае» на 2011–2012 годы, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 01.03.2011 № 107–п.

В 2012 году в рамках указанных программ переселено из аварийного жилищного фонда 3724 человек, снесено 64,7 тыс. кв. м аварийного жилья.

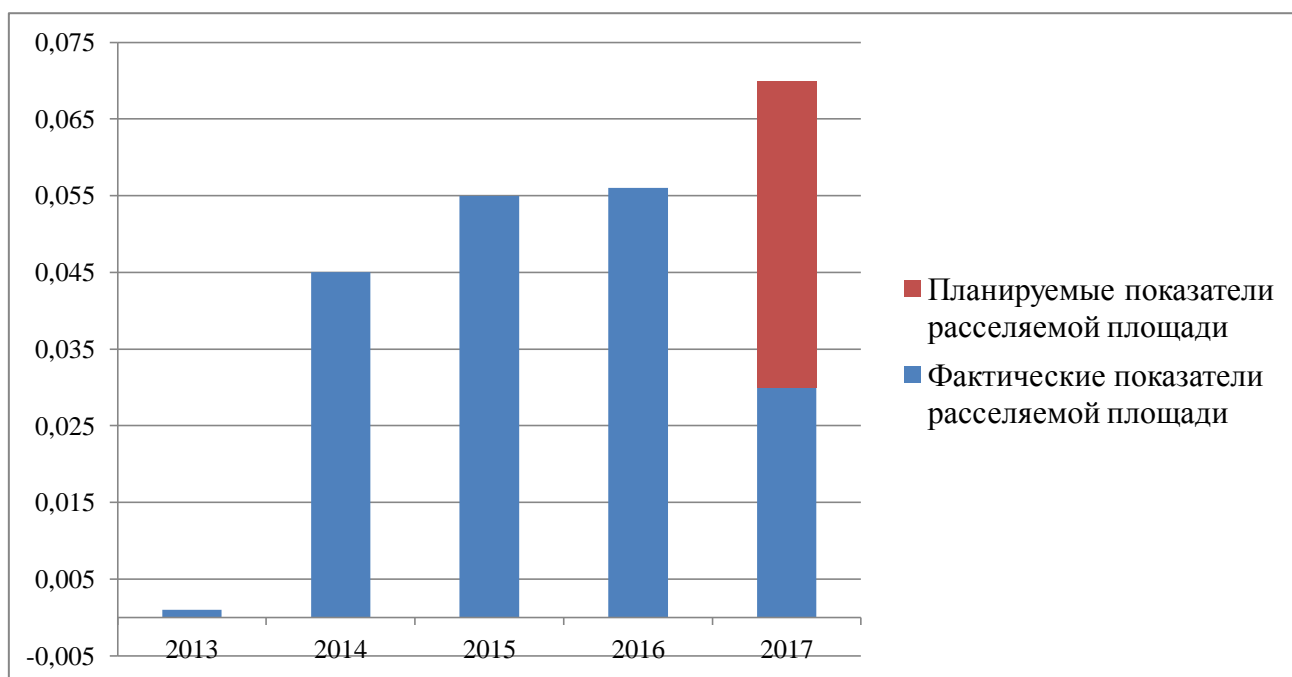


Рисунок 3 – Расселение аварийного жилищного фонда 2013–2017 гг.,
млн.кв.м

На сегодняшний день в Красноярском крае действует долгосрочная целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Красноярского края» на 2013–2015 годы. Целью программы является обеспечение жильем граждан, проживающих в жилых домах муниципальных образований Красноярского края (далее – муниципальные образования), признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

На данный момент в Красноярске к аварийному и ветхому жилью относятся 184 объекта общей площадью 74,4 тыс. кв. м.

Таблица 3 – Аварийный и ветхий жилой фонд по годам постройки

Время постройки	Срок эксплуатации	Количество по Красноярску
1900–1930		7
1930–1945	125	45
1945–1970	150	123
1970–2000	50	1

Но есть и жилые здания, которые не достигли аварийного состояния, но нуждаются в капитальном ремонте или реконструкции.

Реконструкция и ремонт жилищного фонда представляет собой комплекс строительных работ и организационно–технических мероприятий, направленных на обновление жилых домов и объектов социальной и инженерной инфраструктуры с целью улучшения условий проживания и приведения их эксплуатационных качеств в соответствие с установленными требованиями.

В результате осуществления ремонтно–реконструктивных мероприятий совершенствуются планировочные решения жилых домов, улучшается их внешний облик и инженерное обустройство, повышается надежность, огне–, тепло – и шумозащита, обновляется благоустройство жилых районов и кварталов. При этом не только устраняются последствия физического и морального износа жилищного фонда, но и улучшаются его основные технико–экономические показатели, такие как размеры фонда, количество домов и квартир, плотность застройки и др.

Реконструкция существенно меняет жилищный фонд. Прежде всего, происходит рост фонда за счет надстройки зданий, увеличения их размеров в плане. При реконструкции жилищного фонда осуществляют снос ветхих домов и строительство на их месте новых зданий, что приводит к обновлению жилищного фонда. Объемы и характер реконструкции и ремонта жилищного фонда зависят от его технического состояния, морального износа, экономической, градостроительной и демографической ситуаций, прогнозов их изменения в ближайшие десятилетия.

В Красноярске в капитальном ремонте, а в некоторых случаях в сносе нуждается, согласно официальным данным, жилье общей площадью 485 тысяч кв. м. Количество домов, которые приходят в непригодность, но в официальные «аварийные» списки пока еще не попали, исчисляется сотнями.

Для уменьшения в будущем сноса жилых зданий требуется реконструкция жилых районов массовой застройки прошлых лет.

Реконструкция жилищного фонда должна осуществляться комплексно с учетом следующих мероприятий:

- 1) изменения его пространственно – планировочной структуры,
- 2) обновления архитектурного облика жилых домов,
- 3) повышения потребительских качеств квартир и инженерного оборудования,
- 4) снижения расходов энергопотребления, прежде всего, за счет утепления наружных ограждений, оконных и дверных проемов.

Особого внимания требует реконструкция жилищного фонда типовых домов массовых серий первого поколения застройки 50 – 60-х годов – «хрущевок». Архитектурно

планировочные и технические параметры «хрущевок» морально и технически устарели, они, как правило, окружены большими бесхозными дворами, внутриквартальными и внутрирайонными пространствами.

Реконструкция позволяет расширить полезную площадь, кардинально изменить функциональное назначение постройки, улучшить эксплуатационные характеристики здания и придать зданию привлекательный внешний вид, что сказывается и на внешнем облике самого города. Также реконструкция является эффективным способом обновления жилищного фонда.

Итоги реконструкций за последние 10 лет и новые проекты

На данный момент, из года в год самыми большими объёмами в области реконструкции преобладает область реконструкция дорог. Тенденция в этом году не только сохраняется, но и увеличивается

Дороги.

Одними из крупных выполненных проектов реконструкции дорог за последние 10 лет: ул. Игарская стала 6-полосной, что увеличило ее пропускную способность более чем в 3 раза, до 8 полос была расширена ул. 9 Мая, продлена улица 78-ой Добровольческой бригады, реконструирован

перекрёсток ул. Годенко – ул. Киренского, улицы Белинского и Шахтёров, реконструкция 2-й Брянской и другие. За последние 10 лет на проекты реконструкции дорог было потрачено около 10 миллиардов рублей

В этом году планы по реконструкции дорог не только сохраняют тенденцию, но и увеличиваются в объёмах

На первом этапе программы, с 2017 по 2018 год, акцент будет сделан на ремонте и обустройстве дорог, а также на повышении уровня безопасности дорожного движения. На втором этапе, до 2025 года, регионы займутся строительством и реконструкцией крупных объектов.

Главная задача программы «Безопасные и качественные дороги» — развитие транспортной системы страны. В частности, в Красноярске протяженность дорожной сети, включенная в программу, — 616,82 км. За период действия программы планируется отремонтировать и реконструировать 372 улицы. Работы в городе финансируются из федерального и краевого бюджетов — в 2017 году на эти цели выделено 1,7 млрд. рублей.

В текущем году в Красноярске работы будут идти на 46 объектах. Планируется, что построят и реконструируют три автомобильных дороги, два пешеходных перехода, проведут капитальный и текущий ремонты 41 объекта улично-дорожной сети. В перечень улиц, которые будут отремонтированы, входят улицы Карла Маркса, Перенсона, Партизана Железняка, Белинского, Маерчака, пр. Мира и Коммунальный мост.

Так же в администрации Красноярска был представлен проект основного левобережного подъезда к четвертому мосту через Енисей – двухкилометровой 6-полосной магистрали по ул. Волочаевской, которая должна соединить мост с ул. Копылова. Все пересечения транспортных потоков будут разнесены в разных уровнях.

Планируется, что движение на магистрали будет непрерывным, на проезжей части не планируется светофоров и пешеходных зебр. Все пересечения транспортных потоков на протяжении ул. Волочаевской выполнены в разных уровнях.

Глобальный проект из дорог и развязок оценивается в 8 млрд. рублей. Проектом предусмотрено 5 путепроводов. Один из них появится в качестве съезда на ул. Дубровинского, один – над ул. Байкитской с выходом через ул. Чкалова – Байкитскую, один – над ул. Волочаевской в створе ул. Пастеровской с выходом на ул. Корнеева, еще один – над ул. Красной Армии и Копылова с выходом на ул. Годенко.



Рисунок 4 – На эскизе – съезд с нового моста на левый берег

Глобальный проект из дорог и развязок оценивается в 8 млрд. рублей. Проектом предусмотрено 5 путепроводов. Один из них появится в качестве съезда на ул. Дубровинского, один – над ул. Байкитской с выходом через ул. Чкалова – Байкитскую, один – над ул. Волочаевской в створе ул. Пастеровской с выходом на ул. Корнеева, еще один – над ул. Красной Армии и Копылова с выходом на ул. Годенко.

Пропускная способность магистрали должна составить 6,5 тыс. автомобилей в час. Сумма реализации проекта – около 8 млрд. руб.

Самые большие затраты – более 2 млрд. рублей – связаны с расселением и сносом 405 жилых зданий, попадающих в створ ул. Волочаевской.

Помимо этого в Красноярске планируют масштабную реконструкцию магистральных улиц, она ожидается на улицах: Карла Маркса, Свердловской, Вейнбаума, Крайней, Норильской, проспекте имени газеты «Красноярский рабочий», и подъездах к БСМП. Будет произведена смена дорожного покрытия и массовый снос киосков.



Рисунок 5 – Двухуровневая развязка будет построена на пересечении ул. Копылова, Годенко и Волочаевской

На эту программу администрация Красноярска готова потратить почти миллиард рублей.

Здания.

Реконструкция зданий жилого и муниципального назначения по сравнению с реконструкцией дорог не обладает столь впечатляющими показателями. Главной проблемой является и то, что нет механизма учёта и открытых данных по проведённым реконструкциям, так как ею чаще всего занимаются по частным заказам от управляющих компаний или частных лиц, так как для реализации подобных проектов не силами жильцов, необходимо привлечение различных фондов, для окупаемости подобного рода проектов.

На данный момент в Красноярске было осуществлено немало проектов реконструкции лишь объектов муниципального назначения. В этом году планируют реконструировать Краевую больницу, а так же БСМП, было решено реконструировать здание прокуратуры Красноярского края, стадиона “Авангард” и Центрального стадиона, который до этого подвергался реконструкции в 2010 году. Реконструкция спортивных сооружений академии биатлона, Дворца спорта имени Ярыгина, Центрального стадиона Ленинского комсомола. Основным двигателем реконструкции муниципальных объектов является приближение Зимней Универсиады 2019 года, которая будет проводиться в Красноярске, из-за чего в последние годы нарастает тенденция и объёмы вложений в данный вид работ

Комплексная реконструкция жилой застройки

На данный момент в Красноярске была проведена всего лишь одна реконструкция подобного рода, проект называется Большой Вавиловский и на этот проект, было отведено 10 лет. Этот микрорайон создавался несколько десятилетий назад, между блочными пятиэтажками стояли ветхие двухэтажные бараки с прогнившими перекрытиями и промерзающими стенами. Деревяшки давно уже необходимо снести. Согласно новому проекту, именно на месте ветхих домов выросли новые комфортабельные высотки. Очевидно, что в выигрыше от реализации планов проектировщиков и застройщика останутся все – и жители бараков, которые получают новое жилье, и обитатели близстоящих пятиэтажек – их дворы будут благоустроены, а внутри кварталов появятся новые проезды.

Проект планировки предусматривал строительство современных многоэтажных домов на месте бараков, реконструкцию инженерных сетей, проведение мероприятий по инженерной подготовке и водоотведению, а также реконструкцию детских учреждений, строительство спортивных и торгово–развлекательных комплексов, – рассказывает руководитель управления архитектуры администрации Красноярска Вадим Пирогов. – Снос ветхого малоэтажного фонда внутри микрорайона позволит сформировать

благоустроенную комфортную среду проживания, создать и озеленить придомовые участки и пешеходные зоны.



Рисунок 6 – Презентация макета проекта реконструкции

Это ярчайший пример не точечной застройки, а комплексной реконструкции целого микрорайона, – считает Андрей Клещев. – Здесь решён вопрос не только строительства домов, но и сопутствующие факторы. Например, в рамках этого проекта «Красноярскгражданпроект» предусмотрел размещение детских садов, школ, зон отдыха, зелёных площадок, транспортных артерий и подземных коммуникаций.

Впрочем, как говорит представитель застройщика, возводить социальные учреждения здесь не придётся, они уже имеются и отвечают сегодняшним жестким требованиям. Другое дело, что в 1990–е годы прошлого столетия за ненадобностью помещения детских садов были переданы коммерческим фирмам. Однако этот вопрос можно урегулировать с наименьшими затратами.

Все высотки в микрорайоне Вавилова – Семафорная будут построены на месте существующих ныне ветхих двухэтажных бараков. Всего застройщик намерен снести 25 домов.



Рисунок 7 – Макет проекта

Проект предусматривал размещение административных помещений на первых этажах жилых домов, – рассказывает Андрей Клещёв. – И вполне реально переместить коммерческую организацию из детского сада на первый этаж нового здания.

Простое решение нашлось и по вопросу размещения на территории нового микрорайона других социальных объектов. Например, проект предполагает появление на нынешнем пустыре большого спортивного стадиона с подземным манежем, где могли бы открыться различные спортивные секции. Профиль застройщика не предполагает строительства такого сложного объекта, но появление его в проекте планировки и утверждение этого документа общественным голосованием практически гарантирует: в будущем спортивное сооружение появится именно на этом месте.

Все высотки в этом микрорайоне будут построены на месте существующих ныне ветхих двухэтажных бараков. До недавнего времени в

створе улиц Вавилова и Семафорной их было 56. С началом реализации проекта застройщик за собственный счёт снёс уже шесть домов, расселил их обитателей по новым современным квартирам, и на их месте уже выросли две высотки. Ещё две были сданы в конце 2011-го и 2012 годов, и одна площадка готовилась под застройку.

2.2 Оценка реализуемости мероприятий в сфере реконструкции жилой застройки

Расчет производится для условий Красноярска.

Значительную часть жилищного фонда г. Красноярска составляют пяти и десятиэтажные жилые дома, построенные из кирпича, блоков и панелей по типовым проектам первого поколения. Жилищный фонд типовых зданий согласно правилам технической эксплуатации нуждается в восстановлении его потенциала, ликвидации последствий морального и физического износа. Запасы несущей способности этих домов позволяют увеличить их этажность на 1-2 этажа без усиления существующих конструкций стен и фундаментов и получить за счет этого прирост общей площади до 35%.

В соответствии с изменившимися нормативными требованиями по теплозащите зданий при реконструкции фонда типовых зданий обязательным является утепление всех ограждающих конструкций (наружных стен, окон, балконных дверей, покрытий, перекрытий над холодными подпольями) и модернизация систем инженерного оборудования, что позволит улучшить температурно-влажностный режим, воздухообмен в жилищах и комфортность проживания при снижении теплопотребления. Этим будет достигаться условие сопоставимости с новыми домами, обладающими повышенными характеристиками.

В качестве анализируемого объекта реконструкции принимается жилой пятиэтажный дом по улице Армейская 21, построенный в 1971 году и на данный момент, входящий в аварийный жилой фонд.

На месте этого дома мог бы быть построен 16-ти этажный дом для переселения в него жильцов старых домов, очередников города, а также для коммерческой продажи квартир.

Сравнительная эффективность нового строительства и реконструкции рассчитана, исходя из следующих данных:

Исходные данные для расчета сравнительной эффективности нового строительства на месте сноса старых жилых домов:

Общая площадь квартир жилого дома, подлежащего реконструкции — 3442 м²

Прирост общей площади квартир в результате реконструкции — 13914 м.

Капитальные вложения в 1 м² общей площади нового жилья (по сметной стоимости с НДС) в \$:

В реконструкцию, включающую мансардные этажи, капитальный ремонт, утепление фасадов (в среднем по дому) — 448,4

В реконструкцию городских коммуникаций — 90

В новое жилищное строительство — 360

В строительство городских сетей, коммуникаций, инфраструктуру — 180

Затраты на снос, переработку и утилизацию старого дома (без применения специальной техники) — 125 \$ на 1 м²

Процент увеличения площади жилья для переселения жильцов старых домов (исходя из нормативов) — на 32 %

Общая площадь квартир вновь построенного дома (16 этажей) на месте сноса старого дома — 17356 м²

В случае строительства нового многоэтажного дома на месте сноса существующих домов для переселения их жильцов потребуется 3104 м² общей площади (с учетом действующих норм заселения).

Для нового строительства принят проект 16-ти этажного, общей площадью квартир дома - 17356 м². Сметная стоимость 1 м² общей площади по этому проекту составляет 360 \$, стоимость реконструкции коммуникаций 90 \$ в расчете на 1 м² площади. Возможны два варианта нового строительства: новое

строительство на месте сносимых домов с переселением жильцов в новый микрорайон и временное их отселение (метод волнового переселения).

Затраты на снос старого дома, исходя из стоимости сноса 1 м^2 в размере 125 \$ составят $125 \times 3442 = 430250$ \$

Затраты на переселение жильцов в новый микрорайон определяются исходя из необходимости строительства дополнительных 3104 м жилья $360 \times 3104 = 1117440$ \$, а также затрат на сооружение инженерных сетей, коммуникаций и социальной инфраструктуры: $180 \times 3104 = 558720$ \$. (50% от стоимости строительства дома).

Таким образом, общие затраты на 1 м^2 нового дома, построенного на месте сносимых с переселением жильцов в новый микрорайон определяются в размере.

$$(6248160 + 430250 + 1562040 + 167160) : 17356 = 571,4 \text{ \$}$$

Условный (оценочный) экономический эффект на 1 м^2 общей площади в результате реконструкции домов без переселения жильцов в сравнении со строительством нового дома на месте сносимых домов с переселением жильцов в новый микрорайон при принятых параметрах освоения составит:

$$571,4 - 448,4 = 123 \text{ \$}$$

Расчет оценочного срока окупаемости инвестиционных затрат

Без учета фактора времени определяется оценочный или упрощенный показатель срока окупаемости инвестиционных затрат. Он рассчитывается как отношение общего размера инвестиционных затрат на реконструкцию жилого дома к величине условного экономического эффекта от реконструкции дома в сравнении с новым строительством по формуле:

$$n_y = K_p / \Delta_y \quad (10)$$

где n_y - упрощенный (оценочный) показатель срока окупаемости инвестиционных затрат;

K_p - размер инвестиционных затрат на реконструкцию;

Δ_y - условный экономический эффект от реконструкции дома в сравнении с новым строительством.

Удельные капитальные вложения на 1 м общей площади квартир при реконструкции - 448,4 \$.

Условный эффект от реконструкции в сравнении с новым строительством на единицу общей площади - 123 \$.

Срок окупаемости:

$$n_y = 448,4 : 123 = 3,6 \text{ года}$$

2.3 Основные источники финансирования реконструкции

Бюджетное финансирование реконструкции — предоставление средств бюджетов (на безвозвратной или возвратной основе) предприятиям—бюджетополучателям в соответствии с установленным законодательством для полного или частичного покрытия их расходов на осуществление реконструкции объектов, предусмотренных в соответствующем утвержденном бюджете.

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ «бюджетная система Российской Федерации — основанная на экономических отношениях и государственном устройстве Российской Федерации, регулируемая нормами права это совокупность федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации, местных бюджетов и бюджетов государственных внебюджетных фондов». Таким образом, бюджетная система подразделяется на три уровня:

1) Федеральный бюджет РФ и Бюджеты государственных внебюджетных фондов;

2) Бюджеты субъектов РФ и Бюджеты территориальных внебюджетных фондов;

3) Местные бюджеты.

Принципы бюджетного финансирования можно подразделить на общие, касающиеся всех бюджетополучателей, и частные, определяющие порядок предоставления бюджетных средств организациям и учреждениям в зависимости от их организационно–правовой формы и метода ведения хозяйства. К общим принципам относят: соблюдение законности финансирования (отпуск бюджетных средств может происходить только на основе утвержденного бюджета и сводной бюджетной росписи — см. ниже), целевой характер предоставления бюджетных средств, выделение средств в пределах лимитов бюджетных обязательств, признанных органом, исполняющим бюджет, и с учетом использования ранее отпущенных бюджетных ассигнований. К частным относят принципы, различающиеся в зависимости от того, кому и на какие цели предоставляются бюджетные средства. Так, для бюджетных учреждений действует принцип зависимости объема финансирования от установленных норм и фактически достигнутых показателей.

Процесс бюджетного финансирования начинается с утверждения соответствующего бюджета органом представительной власти. В финансовых органах готовится организационный план, в котором предусматриваются задачи подразделений каждого финансового органа по обеспечению выполнения бюджета. Далее проводится работа по квартальному распределению бюджета. Она направлена на равномерную мобилизацию бюджетных доходов и бесперебойное обеспечение денежными средствами мероприятий, финансируемых из бюджета.

В финансовом органе на основании показателей бюджета составляется бюджетная роспись доходов и расходов, которая утверждается исполнительным органом власти.

Бюджетная роспись представляет собой документ, содержащий детальные показатели доходов, средств заимствований и расходов утвержденного бюджета в соответствии с действующей бюджетной классификацией по срокам бюджетного года в разрезе распорядителей и получателей бюджетных средств. Она направляется для сведения в органы представительной власти и контрольно—счетные органы.

Роспись доходов и расходов составляется по каждому главному распорядителю бюджетных средств и по всем разделам, главам и статьям бюджетной классификации. Она разрабатывается на основании балансов доходов и расходов, смет расходов бюджетополучателей. Утвержденная роспись доходов и расходов бюджета служит документом, регламентирующим взыскание платежей в бюджет и открытие кредитов для финансирования мероприятий, предусмотренных в бюджете.

Кассовое исполнение бюджета, т.е. операции со средствами на бюджетных счетах по зачислению доходов бюджета и платежам за счет бюджетных средств, осуществляется органом Федерального казначейства.

Финансирование мероприятий, предусмотренных росписью расходов, обеспечиваются поэтапно.

1. Утверждение и доведение бюджетных ассигнований до распорядителей и получателей бюджетных средств. На основании бюджетной росписи в течение 20 дней со дня ее получения утверждают финансовый орган и главные распорядители бюджетных ассигнований на период действия утвержденного бюджета.

Доведение объемов ассигнований из бюджета вышестоящими распорядителями бюджетных средств до нижестоящих распорядителей и получателей осуществляется через Федеральное казначейство.

2. Принятие бюджетных обязательств бюджетополучателями.

Бюджетное обязательство — это оформленное бюджетополучателями право предъявления требований к бюджету. На основании доведенных до получателей бюджетных средств лимитов бюджетных обязательств они имеют

право принятия обязательств на осуществление расходов. Лимиты бюджетных обязательств формируются финансовым органом и доводятся до всех получателей бюджетных средств.

На основании уведомлений о выделенном лимите бюджетных обязательств получатель средств бюджета обладает правом осуществления закупок, начисления установленных денежных выплат, принятия иных обязательств бюджета. Принятие обязательств при осуществлении закупок оформляется соответствующими договорами с поставщиками продукции, исполнителями работ и услуг.

3. Подтверждение и выверка исполнения бюджетных обязательств. Расходование бюджетных средств не может быть проведено без завершения исполнения бюджетных обязательств. Бюджетополучатель обязан представить в финансовый орган документы, подтверждающие реализацию бюджетных обязательств.

4. Расходы и платежи по реализованным бюджетным обязательствам. Расходование бюджетных средств осуществляется в форме списания денежных средств бюджетных счетов в целях исполнения платежных обязательств бюджетов в пользу юридических и физических лиц. Основанием для расходования бюджетных средств служит платежный документ, оформленный в порядке, установленном финансовым органом. При этом объем расходуемых средств не может превышать исполненных подтвержденных бюджетных обязательств. Сумма денежных средств, списанных с бюджетного счета в целях исполнения платежного обязательства, представляет собой кассовый бюджетный расход.

Как уже отмечалось, частные инвестиции направляются в реконструкцию исключительно недвижимости, способной принести доход соответствующий ожиданиям инвестора, то есть, как минимум, не меньший, чем ставка депозита в надежном банке. Отсюда следует, что роль государства в финансировании реконструкции и обновления инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационной и социально-необходимой недвижимости, если и будет

уменьшаться (за счет декларируемого развития сети платных автодорог, приватизации части инженерных сетей и генерирующих предприятий), то незначительно.

Бюджетное финансирование реконструкции объектов недвижимости осуществляется в различной форме.

Во-первых, это бюджетные ассигнования на оплату работ, выполняемых по государственным (федеральный бюджет) и муниципальным контрактам (местные бюджеты).

Необходимо отметить, что, несмотря на формально безвозвратный характер подобной формы финансирования, бюджет, при правильной организации работы соответствующего органа власти, «внакладе» не остается:

- 1) повышается инвестиционная привлекательность региона, а рост инвестиций ведет к росту налоговых поступлений;
- 2) растет рыночная стоимость земельных участков в данном регионе и их продажа или передача в аренду частным инвесторам приносит в бюджет большие средства.

Кроме того, местные власти, как правило, предусматривают! взимание с компаний, желающих осуществлять строительство или реконструкцию в данной местности, платы в виде компенсации соответствующей доли затрат местного бюджета на развитие инфраструктуры, инженерных сетей и т.п.

Во-вторых, важным источником бюджетного финансирования реконструкции являются бюджетные кредиты и ссуды. В ст. 6 Бюджетного кодекса РФ бюджетный кредит определяется как «форма финансирования бюджетных расходов, которая предусматривает предоставление средств юридическим лицам или другому бюджету на возвратной и возмездной основах». Бюджетная ссуда — бюджетные средства, предоставляемые другому бюджету на возвратной, безвозмездной или возмездной основах на срок не более шести месяцев в пределах финансового года.

В качестве заемщиков средств федерального бюджета могут выступать:

1) бюджетные учреждения (ст. 118 Бюджетного кодекса РФ предусматривает, что бюджетные учреждения не имеют права получать кредиты у кредитных организаций и других физических и юридических лиц, за исключением ссуд из бюджета и государственных внебюджетных фондов);

2) государственные и муниципальные унитарные предприятия;

3) юридические лица;

4) органы исполнительной власти нижестоящих бюджетов;

5) отдельные категории граждан.

Застройщикам, не являющимся государственными или муниципальными предприятиями, бюджетный кредит в соответствии со ст. 76 Бюджетного кодекса РФ может быть выдан только при условии предоставления заемщиком обеспечения исполнения обязательства по возврату кредита. Способы обеспечения могут быть банковские гарантии, поручительства, а также залог имущества в размере не менее 100 % предоставляемого кредита.

Обязательное условие предоставления бюджетного кредита — проведение предварительной проверки финансового состояния заемщика. Цели, на которые может быть предоставлен бюджетный кредит, условия, и порядок предоставления определяются при утверждении бюджета на очередной финансовый год.

До 2001 г. государство активно применяло бюджетные кредиты для поддержки отдельных отраслей экономики, в первую очередь сельского хозяйства и угольной промышленности. Затем программы кредитования стали сворачиваться, и в настоящее время федеральный бюджет предоставляет кредиты предприятиям в крайне ограниченных пределах.

Причинами отказа от широкого использования бюджетного кредитования стали низкая эффективность выданных кредитов и массовый невозврат средств по ним. Агентом Правительства по возврату выданных кредитов были назначены Российский сельскохозяйственный банк и Российский банк развития, при этом первый был призван работать с задолженностью по кредитам, предоставленным сельскохозяйственным товаропроизводителям,

организациям агропромышленного комплекса и потребительской кооперации, а второй — с задолженностью по всем остальным кредитам.

Разновидностью бюджетного кредита является налоговый кредит. В данном случае понятие «кредит» носит несколько условный характер, т.к. не все виды налоговых кредитов обладают признаками кредита (срочность, возвратность, платность). Различают следующие формы предоставления налогового кредита: снижение ставки налога, сокращение окладной суммы (валового налога), полное освобождение от налога на определенный период (налоговые каникулы), отсрочка или рассрочка уплаты налога, возврат ранее уплаченного налога или его части (налоговая амнистия), зачет ранее уплаченного налога (широко используется в целях избежание двойного налогообложения), замена уплаты налога (части налога) натуральным исполнением (целевой налоговый кредит). Целевой налоговый кредит — льгота, предоставляемая местными органами власти в пределах суммы налога, зачисляемой в местные бюджеты, налогоплательщику в случае выполнения им особо важного заказа по социально-экономическому развитию территории или предоставления особо важных услуг населению данной территории. Для получения такой льготы плательщик должен заключить налоговое соглашение с местной администрацией, которое затем подлежит утверждению местным органом власти при рассмотрении соответствующего бюджета. Налоговый кредит находит широкое применение, т.к. он напрямую сокращает налоговое обязательство налогоплательщика, тогда как изъятия и скидки лишь косвенно сокращают окладную сумму. Кроме того, налоговый кредит больше, чем другие налоговые льготы, учитывает имущественное положение налогоплательщика: одинаковый в количественном выражении налоговый кредит сохраняет большую долю дохода плательщику с более низкими доходами.

В процессе реконструкции недвижимого имущества, имеющего важное значение для социально-экономического развития региона, а также в случае, если такая реконструкция является частью технического перевооружения

производства, застройщик может рассчитывать на использование так называемого инвестиционного налогового кредита, предусмотренного ст. 66—68 Налогового кодекса РФ. Инвестиционный налоговый кредит может быть предоставлен по налогу на прибыль, а также по региональным и местным налогам на срок от 1 до 5 лет. Инвестиционный налоговый кредит предоставляется на основании заявления застройщика и оформляется договором между соответствующим уполномоченным органом и застройщиком в течение 1 месяца со дня получения заявления. Наличие у застройщика одного или нескольких договоров об инвестиционном налоговом кредите не может служить препятствием для заключения с ним договора об инвестиционном налоговом кредите по иным основаниям. Договор должен предусматривать: порядок уменьшения налоговых платежей, сумму кредита с указанием названия налога, по которому он предоставлен, срок действия договора, начисляемые на сумму кредита проценты, порядок погашения суммы кредита и начисленных процентов, документы об имуществе, которое является предметом залога, либо поручительство, ответственность сторон. Законами субъектов Российской Федерации и нормативно-правовыми актами, принятыми представительными органами местного самоуправления по региональным местным налогам, могут быть установлены иные основания и условия предоставления инвестиционного налогового кредита.

Еще одной, хотя и косвенной, формой бюджетного финансирования реконструкции недвижимости является предоставление государственных (муниципальных) гарантий для привлекаемых застройщиком внешних и внутренних займов (кредитов).

Государственные (муниципальные) гарантии предоставляются застройщику, как правило, на конкурсной основе и под проекты, которые само государство (в лице соответствующего органа) определило как приоритетные и высокоэффективные.

Примером гарантирования государством задолженности юридического лица может служить предусмотренное Постановлением Правительства РФ от

25.08.01 №628 предоставление государственных гарантий по заимствованиям ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в целях развития рынка ипотечных ценных бумаг и обеспечения за счет полученных таким путем средств кредитов населению на приобретения жилья.

Гарантии обеспечивают исполнение обязательств агентства, возникающих в результате размещения эмитированных им облигаций. Займы, привлекаемые агентством посредством размещения обеспеченных гарантиями облигаций, являются целевыми и предназначены для финансирования ипотечного жилищного кредитования, а именно:

1) для приобретения прав требования банков по кредитам, выданным гражданам на приобретение жилья и обеспеченным ипотекой;

2) для предоставления займов банкам в целях выдачи гражданам кредитов на приобретение жилых домов и жилых помещений, обеспеченных ипотекой этого имущества, с последующей передачей агентству прав требования по этим кредитам;

3) для предоставления на срок до 18 месяцев займов банкам в целях кредитования покупателей, заключивших договор приобретения прав на строящиеся (реконструируемые) жилые дома и помещения.

Для обеспечения комплексности мероприятий по реконструкции недвижимого имущества, в особенности ветхого и аварийного жилого фонда, их бюджетное финансирование осуществляется в рамках многочисленных федеральных и муниципальных специализированных целевых программ.

В частности. Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.02.02 № 33 утверждена подпрограмма «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», входящая в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы. Реализация данной программы в полном объеме оценивается в 845 млрд. руб., при этом, например, в 2003 году в рамках программы было предусмотрено выделение из федерального бюджета 1,334 млрд. руб.

Постановлением Правительства г. Москвы от 30.03.04 № 178–ПП утверждена «Среднесрочная программа капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений, а также реорганизации территорий сложившейся застройки города Москвы на 2004—2006 гг.».

В соответствии с указанным постановлением, «финансирование программы осуществляется за счет и в пределах средств, предусмотренных в городском бюджете на реализацию среднесрочной программы капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений, а также реорганизации территорий сложившейся застройки города Москвы на 2004—2006 гг. и средств инвесторов».

Финансирование программы осуществляется по следующим направлениям:

1) непосредственно работы по комплексной реконструкции сложившейся застройки города (реконструкция и реновация, капитальный ремонт и модернизация);

2) мероприятия по подготовке территории к капитальному ремонту, модернизации, реконструкции и реновации, включая переселение жителей, освобождение строений от собственников и арендаторов;

3) мероприятия организационно–технического характера подготовительного периода, а также сопровождающие реализацию программы (сюда относятся научно–исследовательские и опытно–конструкторские разработки в части подготовки нормативной технической документации в области капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки города, и иные расходы, связанные с организацией процесса реализации программы).

Уставный капитал — средства, внесенные учредителями (собственниками) компании для ее создания и последующего осуществления хозяйственной деятельности.

Для предприятий различной организационно–правовой формы данные средства называются по–разному: складочный капитал (для хозяйственных

товариществ), уставный фонд (для государственных и муниципальных предприятий), паи (для кооперативов), собственно уставный капитал (для всех остальных форм).

Величина уставного капитала имеет определенную значимость лишь в момент учреждения организации и в российской практике часто является крайне незначительной величиной. Для совладельцев (первоначальных акционеров) является важным не номинал принадлежащих им акций, а их доля в капитале компании.

Стоимость источника «уставный капитал» с позиций собственников действующей компании на первый взгляд можно было бы счесть равной нулю, однако для самой компании эта стоимость будет равна стоимости источника «нераспределенная прибыль» (подробнее см. далее).

Одним из наиболее действенных средств увеличения объема собственных средств компании (и ее инвестиционного потенциала) может служить эмиссия акций, т.е. увеличение уставного капитала за счет привлечения новых акционеров.

Акция — ценная бумага, свидетельствующая об участии ее владельца в собственном капитале компании. Акции, в отличие от облигаций и иных долговых ценных бумаг, не имеют установленных сроков обращения. Реализация акций сопровождается передачей внешним инвесторам ряда имущественных и иных прав:

- 1) право голоса, т.е. право на участие в управлении компанией, как правило, посредством голосования на собрании акционеров при выборе его исполнительных органов, принятии стратегических направлений деятельности компании, решении вопросов, касающихся имущественных интересов акционеров (в частности, ликвидация или продажа части имущества, эмиссия ценных бумаг и др.);
- 2) право на участие в распределении прибыли (т.е. получение пропорциональной части прибыли в форме дивидендов);

3) право на соответствующую долю в акционерном капитале компании и остатка активов при ее ликвидации;

4) право на ограниченную ответственность, согласно которому акционеры отвечают по внешним обязательствам компании лишь в пределах рыночной стоимости принадлежащих им акций;

5) право продажи или уступки акции ее владельцем какому-либо другому лицу;

6) право на получение информации о деятельности компании.

Различают следующие основные виды акций: именные и на предъявителя, обыкновенные (простые) и привилегированные, распространяемые по открытой или закрытой подписке.

Именные акции записываются в специальном журнале регистрации (реестре), который ведется акционерным обществом или поручается специализированной компании — регистратору. В реестре содержатся данные о каждой именной акции, времени ее приобретения, количестве акций у отдельных акционеров. Движение именных акций подлежит обязательной регистрации, кроме того, передача акций другому владельцу в некоторых случаях требует нотариального оформления. Что касается акций на предъявителя, то в журнале регистрации фиксируется лишь общее их количество.

Обыкновенная акция дает право на получение «плавающего» дохода, т.е. дохода, зависящего от результатов деятельности общества, а также право на участие в управлении (одна акция — один голос). Распределение чистой прибыли среди держателей обыкновенных акций осуществляется после выплаты дивидендов по привилегированным акциям и пополнения резервов, предусмотренных учредительными документами и решениями собрания акционеров. Иными словами, выплата дивидендов по обыкновенным акциям ничем не гарантирована и зависит исключительно от результатов текущей деятельности и решения собрания акционеров.

Владелец привилегированной акции, как правило, имеет преимущественное право по сравнению с владельцем обыкновенной акции на получение дивидендов в форме гарантированного фиксированного процента, а также на долю в остатке активов при ликвидации общества. Дивиденды по таким акциям в большинстве случаев должны выплачиваться независимо от результатов деятельности общества и их распределения между держателями обыкновенных акций. Тем самым обуславливается относительно меньшая рискованность привилегированных акций; одновременно это отражается и на величине дивидендов, уровень которых в среднем, как правило, более низок по сравнению с уровнем дивидендов, выплачиваемых по обыкновенным акциям. Кроме того, привилегированная акция не дает права на участие в управлении обществом, если иное не предусмотрено уставными документами.

Как правило, в начале деятельности компания, не будучи достаточно известной на рынке, не может рассчитывать на привлечение широкого круга акционеров, поэтому на данной стадии размещение дополнительно эмитируемых (выпускаемых) акций осуществляется путем закрытой подписки, т.е. продажи заранее определенному кругу инвесторов. Следующим шагом успешно развивающегося предприятия может быть открытое (публичное) размещение акций на фондовом рынке, такое открытое размещение, осуществляемое компанией впервые, принято называть «IPO» (от английского Initial Public Offer).

Довольно часто при первоначальном открытом размещении происходит как перепродажа акций уже существующими акционерами (в этом случае денежные средства от продажи этих акций переходят к бывшим акционерам общества) так и привлечение финансовых ресурсов за счет эмиссии новых акций (в этом случае помимо финансовых средств компания приобретает и новых акционеров). В любом из этих случаев среди владельцев компании появляются новые акционеры.

Компания и в дальнейшем по мере своего развития может нуждаться в финансовых ресурсах для расширения деятельности и соответственно

прибегать к дополнительным эмиссиям акций, которые могут проводиться как открытым, так и закрытым способом.

До того момента, как ценные бумаги начинают продаваться инвесторам, компания должна зарегистрировать эмиссию в Федеральной службе по финансовым рынкам (до 2004 года — в Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг — ФКЦБ России). В случае открытого размещения, т.е. когда ценные бумаги продаются неограниченному кругу инвесторов, компания должна подготовить решение о выпуске и детальный проект эмиссии ценных бумаг, содержащий информацию о компании, ее финансовом положении, параметрах эмиссии ценных бумаг (цена, предполагаемый объем финансирования и др.). Федеральная служба по финансовым рынкам России проверяет предоставленную информацию на достоверность и соответствие законодательству, после чего регистрирует эмиссию ценных бумаг. С этого момента информация об эмиссии и проспект эмиссии может распространяться среди потенциальных инвесторов.

Размещение ценных бумаг может проводить как сам эмитент, так и специальный финансовый посредник — андеррайтер.

Андеррайтеры — это инвестиционные компании или банки, которые выступают в роли посредников при эмиссии ценных бумаг на фондовом рынке. Как правило, андеррайтеры выполняют несколько функций:

- 1) консультируют эмитента по вопросам эмиссии ценных бумаг;
- 2) осуществляют покупку ценных бумаг;
- 3) осуществляют перепродажу этих ценных бумаг на фондовом рынке.

Различают несколько вариантов участия андеррайтера в эмиссии ценных бумаг.

Традиционный андеррайтинг («полное участие») подразумевает, что андеррайтер оплачивает

всю стоимость выпуска по зафиксированной цене. Таким образом, эмитент полностью освобождается от риска, связанного с эмиссией ценных бумаг. В случае если андеррайтеру не удастся продать в полном объеме ценные

бумаги по цене выше, чем он их приобрел у эмитента, то риск убытков лежит в этом случае только на нем. Возможными причинами такого развития событий могут быть ухудшение конъюнктуры фондового рынка, завышенная цена на ценные бумаги и ряд других. Поскольку в этом случае риск, связанный с размещением ценных бумаг, берет на себя андеррайтер, то ему позволяется продавать эмитируемые ценные бумаги со спрэдом, т.е. по цене выше, чем цена, по которой он купил ценные бумаги у эмитента.

Другой вариант андеррайтинга называется «максимум усилий». В этом случае андеррайтер не уверен, что будет способен продать все ценные бумаги с прибылью, поэтому он обязуется продать столько ценных бумаг, сколько сможет при заданной цене. Таким образом, андеррайтер не несет финансовой ответственности за нереализованные ценные бумаги, то есть берет ценные бумаги как бы на реализацию, за что получает комиссионное вознаграждение.

Важный этап эмиссии ценных бумаг — установление цены размещения, представляющее при IPO чрезвычайно сложную задачу для эмитента и андеррайтера. При последующих эмиссиях ориентиром выступает сложившаяся рыночная цена, при первоначальной же эмиссии такого ориентира еще не существует и сложно определить, как оценят потенциальные инвесторы стоимость акций.

Компания-эмитент стремится разместить ценные бумаги по максимально возможной цене, в то время как андеррайтеры более осторожны, т.к. в случае завышения цены они останутся с непроданной частью акций. В результате, как правило, андеррайтер старается недооценить (занизить) стоимость акций при IPO. Подобное занижение цены представляет собой затраты для уже существующих акционеров, поскольку новые акционеры получают возможность купить акции по заниженной, привилегированной цене.

Довольно часто цена акции после размещения возрастает. Разница между сложившейся после размещения рыночной ценой и ценой размещения представляет собой недооценку выпуска. Иногда эта разница составляет существенную величину.

В последнее время в практике крупных (в т.ч. и нескольких российских) компаний применяется эмиссия специальных инструментов привлечения акционерного капитала — ADR (американских депозитарных расписок) и им подобных.

Акционеры в обмен на предоставление своих средств коммерческой организации рассчитывают на получение дивидендов. Их доход численно будет равен затратам организации на обеспечение данного источника средств. Поэтому с позиции коммерческой организации стоимость такого источника приблизительно равна уровню дивидендов, выплачиваемых акционерам. Поскольку по привилегированным акциям выплачивается фиксированный процент от номинала, т.е. известна величина дивиденда, то стоимость источника средств «привилегированные акции»

Эмиссия акций является весьма дорогостоящим и протяженным по времени процессом — по западным стандартам эмиссионные расходы (gr5 и rcs) составляют 0,05—0,10 (или 5—10 % от номинала общей суммы выпускаемых ценных бумаг) и складываются из прямых затрат (спред андеррайтера, административные издержки, оплата услуг аудиторов, консультантов и т.д.) и косвенных издержек (недооценка выпуска при размещении). В России использование данного источника инвестиционных ресурсов осложняется еще и крайне неразвитой общей корпоративной культурой, поэтому на практике в настоящее время рядовому застройщику достаточно сложно рассчитывать на возможность мобилизации средств путем публичной эмиссии акций.

Одним из основных источников инвестиционных ресурсов стабильно работающей компании служит собственная нераспределенная прибыль, т.е. остающаяся после уплаты налогов прибыль, не направляемая на выплату дивидендов, а реинвестируемая в деятельность компании.

В мировой практике реинвестируемая прибыль чаще всего является основным источником пополнения средств компании. Причин тому несколько. Во-первых, эти средства мобилизуются максимально быстро и не требуют

какого-то специального механизма, как в случае с эмиссией акций или облигаций. Во-вторых, в некотором смысле этот источник обходится дешевле других источников собственных средств, поскольку не возникает эмиссионных расходов. В-третьих, он безопасен в смысле отсутствия эффекта негативного влияния информации о новой эмиссии на текущую цену акций (т.е. рыночную стоимость компании в целом).

В России роль прибыли как источника финансирования постоянно возрастает, однако все еще остается незначительной как из-за кризисного состояния реального сектора экономики и его невысокой рентабельности, так и вследствие повсеместно распространенного налогового планирования, направленного на занижение предприятиями налогооблагаемой прибыли.

Стоимость источника «нераспределенная прибыль» может рассчитываться различными методами, однако ее величина достаточно легко интерпретируется следующим образом: полученная компанией прибыль после соответствующих отчислений подлежит распределению среди владельцев обыкновенных акций; для того чтобы последние не возражали против реинвестирования прибыли, необходимо чтобы ожидаемая отдача от такого реинвестирования была не меньше, чем отдача от альтернативных инвестиций той же степени риска. В противном случае владельцы обыкновенных акций предпочтут получить дивиденды и используют эти средства на рынке капитала. В некотором смысле реинвестирование прибыли равносильно приобретению ими новых акций своей фирмы. Таким образом, стоимость источника средств «нераспределенная прибыль» примерно равна стоимости источника средств «обыкновенные акции», а точнее несколько ниже нее, поскольку эмиссия ценных бумаг всегда сопровождается дополнительными расходами:

Амортизация — это процесс постепенного переноса стоимости средств в производстве (например, имеющейся в собственности застройщика строительной техники) по мере износа на создаваемую продукцию (в частности, объекты реконструкции).

Различают амортизацию равномерную, называемую также «простой» или «линейной» и основанную на нормативных (определяемых Правительством РФ) сроках службы основных фондов, ускоренную, при которой большая часть амортизации начисляется в первые годы эксплуатации и меньшая — в последующие (что рассматривается как механизм снижения потерь от инфляции), и амортизацию на объем выполненных работ, применяемую в добывающих отраслях и на транспорте и основанную на допущении, что износ является исключительно результатом использования оборудования и не зависит от времени. Выбор способа начисления амортизации (по группам однородных объектов основных средств) в соответствии с положением по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01 «Учет основных средств» в общем случае остается за предприятием и осуществляется при выборе им учетной политики.

Для крупных инвестиционно–строительных компаний амортизация принадлежащего им строительного и специального оборудования во многих случаях является важнейшим собственным (внутренним) источником инвестиций.

Стоимость источника «амортизационные начисления» (ка) также равна стоимости источника «нераспределенная прибыль», т.е.

3. Направления повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки

3.1 TIF механизм финансирования и алгоритм его внедрения в условиях Красноярска

Но не стоит думать, что в условиях Красноярска нет возможности проводить комплексную реконструкцию жилой застройки, как один из вариантов решения данной проблемы, был найден применяемый за рубежом и, внедряемые в настоящее время в России, вариант финансирования используемый в реконструкции.

В настоящее время особенно актуальным в условиях нехватки бюджетных ресурсов и нестабильности рыночной конъюнктуры становится вопрос создания и обновления существующей инфраструктуры как залога устойчивого социально-экономического развития путем реализации проектов государственно-частного (муниципально-частного) партнерства (далее - ГЧП (МЧП)).

Условия неопределенности и экономической нестабильности откладывают свой отпечаток на развитие ГЧП. Как справедливо отмечает Мильшина Ю.В., имеет место двойственное влияние на ГЧП финансово-экономической нестабильности: с одной стороны, общая экономическая нестабильность и кризис кредитования (увеличение банковской маржи, сокращение срока кредитования, изменение структуры финансирования проектов) негативно сказываются на развитии института ГЧП (сокращается число и масштабность ГЧП проектов из-за увеличения рисков, нехватки ресурсов, корректировки стратегий); с другой стороны, появляется возможность внедрить на практике новые эффективные инструменты (контракты жизненного цикла, инфраструктурные облигации), двигаться в направлении расширения возможностей и развития инструментов рынка, а не замены рынка государством.

Таким образом, в условиях достаточно скромной экономической базы местного самоуправления одним из перспективных способов финансирования инфраструктурных проектов может стать механизм отложенных налоговых платежей (Tax Increment Financing, TIF), который впервые был использован в США, а затем получил широкое распространение в других развитых (Великобритания и др.) и развивающихся странах (Мексика, Вьетнам, Турция и др.).

О механизме TIF

Данный механизм был применен в США более 60 лет назад - в 1952 году в Калифорнии как новый, креативный способ найти соответствующие фонды для редевелопмента находящихся в запустении районов.

TIF — это механизм, который предполагает покрытие затрат инвестора на создание инфраструктуры из бюджета за счет налогов в бюджеты всех уровней, поступающих от реализации инвестиционного проекта после окончания строительства и ввода объектов инфраструктуры в эксплуатацию, или, иными словами, подразумевается перераспределение части налогов (в основном налога на недвижимость) из регионального и местного бюджетов в бюджет участка, где осуществляется редевелопмент (далее — зона TIF). При этом перечень секторов экономики, в которых используется данный механизм, связан в основном с инфраструктурными проектами и социальной сферой.

Другими словами, TIF - это механизм, позволяющий за счет ожидаемого в будущем увеличения объема налоговых поступлений осуществить финансирование текущих улучшений (например, новая или модернизированная инфраструктура), которые, как ожидается, сгенерируют это увеличение доходов.

По нашему мнению, поскольку реализация инвестиционного проекта осуществляется с использованием средств частного инвестора, а возмещение затрат инвестору осуществляется за счет тех налогов, которые поступят в бюджет от реализации инвестиционного проекта, можно утверждать, что возмещение вложенных инвестором инвестиций будет осуществляться за счет

перераспределения экономической базы, имеющейся в распоряжении органов власти/местного самоуправления.

Таким образом, под механизмом TIF предлагается понимать механизм финансирования инвестиционных проектов, в соответствии с которым финансирование инвестиционного проекта осуществляется полностью или частично за счет средств частного инвестора, а возмещение затрат инвестора осуществляется за счет перераспределения созданной в результате реализации инвестиционного проекта экономической базы, имеющейся в распоряжении органов власти/местного самоуправления.

Механизм TIF в международной практике Использование механизма TIF в международной практике позволяет выделить сектора, где обычно используется схема TIF: водоснабжение и канализация, улучшение транспортной инфраструктуры, общественные парки, контроль трафика, уличное освещение, ландшафтная архитектура, экология, строительство/модернизация мостов, организация парковок, строительство/модернизация библиотек, службы скорой помощи, школы. На рисунке представлена типичная схема реализации проекта TIF.

Из представленной схемы видно, что за счет реализации проекта TIF в бюджет поступают дополнительные налоговые доходы (с некоторым лагом относительно начала реализации проекта). Эти дополнительные доходы, как правило, направляются на финансирование затрат по TIF (являются связанными). По окончании проекта TIF все дополнительные доходы поступают в бюджет.

Важно отметить, что поступление доходов в бюджет осуществляется за счет генерации поступлений от новых торговых предприятий, жилья и др., без увеличения налоговых ставок.

зарубежный опыт финансирования и реализации инвестиционных проектов с использованием механизма TIF позволяет выявить некоторые особенности его применения:

Определение территории, развитие которой необходимо осуществить (зона TIF).

Признается, что в зоне TIF должно осуществляться всестороннее развитие территории, строительство или реконструкция существующей инфраструктуры, возрождение заброшенных производственных объектов, создание и поддержка рабочей занятости, развитие промышленности и рынка услуг, а также иная деятельность, направленная на развитие территории.

Важно отметить, что доходы от TIF образуются в виде дополнительных поступлений от соответствующих местных налогов внутри зоны TIF (в основном - налог на землю, государственные пошлины, налог на имущество) и направляются для финансирования инфраструктуры, которая в противном случае финансируется через региональный/федеральный бюджет (через существующие системы государственных расходов). Соответственно, органы местного самоуправления заинтересованы в развитии своих территорий и применении схемы TIF.

Создание специальных организаций и структур, которые управляют зоной TIF.

Использование механизма TIF за рубежом связано с созданием специальных органов управления зоной TIF.

Финансирование: чаще всего за счет выпуска обыкновенных облигаций либо системы специальных TIF-облигаций (привязаны к будущим поступлениям от TIF-проектов).

Использование TIF-облигаций предусматривает, что в течение трех лет, когда поступления доходов в виде налоговых платежей в зоне TIF незначительны, проценты по таким облигациям, как правило, капитализируются. При достижении стабилизации поступлений осуществляются выплата процентов и обслуживание основного долга.

При выпуске TIF-облигаций риск непоступления доходов по TIF в необходимых объемах и в установленные сроки несут держатели облигаций, что является положительным моментом для местных органов власти.

Преимуществом обыкновенных облигаций является то, что стоимость капитала для них ниже. Потенциальный недостаток - перенос рисков на государство (и, соответственно, на налогоплательщиков). Т.к. они обеспечиваются доходами/активами соответствующего правительства, они более подходят для реализации чисто государственных проектов, а не частных проектов.

Альтернативными вариантами финансирования являются финансирование застройщиком (в этом случае он может обратиться за предоставлением ему гарантии или обеспечения в виде залога имущества в органы исполнительной власти) и за счет ресурсов денежно-кредитных институтов, пенсионных фондов, страховых компаний и др. источников.

Создание фондов (бюджетов) зон TIF, которые позволяют накапливать суммы дополнительных налоговых поступлений, полученных в результате реализации проекта, финансировать проекты и организовывать учет налоговых поступлений с развиваемой территории.

Учитывая собственный путь развития российской экономики, который не позволяет применять в России отдельные модели TIF, успешно действующие за рубежом (например, БК РФ не предусматривает для финансирования инфраструктурных проектов возможность выпуска публичным образованием облигаций), представляется необходимым адаптация лучших практик зарубежного опыта использования механизма TIF к российским реалиям.

Механизм TIF в России

С учетом зарубежного опыта применение в российской практике реализации инвестиционных проектов механизма TIF представляется целесообразным, поскольку позволяет реализовывать крупные инвестиционные проекты, проекты комплексного развития территорий, т.е. обеспечивать достижение целей социально-экономического развития в условиях недостаточно развитой экономической базы. Применение механизма TIF является оправданным при реализации инвестиционных проектов, например, тогда, когда у государства нет средств на строительство необходимой для реализации

проекта инфраструктуры, при этом есть предприятие, которое гарантированно будет платить налоги. Частный инвестор финансирует строительство инфраструктуры за счет собственных и заемных средств и получает возмещение затрат за счет налогов от деятельности от вновь введенных предприятий.

При этом необходимо отметить, что внедрение механизма TIF требует серьезной организационной работы, в том числе в части организации зоны TIF, оценки рисков реализации проектов, налаживания процедур оценки вклада проекта в экономику, оценки и учета дополнительных налоговых поступлений от реализации проектов, за счет которых обеспечивается возмещение затрат инвесторам.

Вопрос внедрения механизма TIF в России стал обсуждаться относительно недавно.

Внедрение TIF в российскую практику финансирования инвестиционных проектов вызвало много вопросов и противоречий. Основным препятствием для применения TIF в России является отсутствие нормативноправового регулирования, позволяющего применять указанный механизм.

Так, даже среди федеральных министерств, в чьем ведении находится решение данного вопроса, не нашлось единого мнения и подхода к закреплению возможности применения механизма TIF при реализации инвестиционных проектов. Если говорить о вариантах (предложениях) внедрения TIF на федеральном уровне, то можно выделить следующие.

Первый подход. Применение механизма TIF как одного из перспективных направлений деятельности Инвестиционного фонда Российской Федерации (позиция Минэкономразвития России и Минрегиона России).

Суть данного подхода состоит в следующем. Использование модели строительства направлено на реализацию проектов комплексного развития территории, включающих две взаимосвязанные составляющие: коммерческую (объект частной собственности) и инфраструктурную, необходимую для полноценного функционирования объектов коммерческой составляющей

проекта комплексного развития территории (объект, реализуемый в рамках заключения концессионного соглашения).

Комплексный характер проекта определяет особенности его реализации в два этапа: отбор на конкурсной основе инвестора, реализующего инфраструктурный проект, с использованием механизма концессии, и заключение между Минрегионом России и инициатором проекта инвестиционного соглашения, в котором предусмотрены обязательства по реализации как промышленного, так и инфраструктурного проекта.

Источником аккумулирования средств, направляемых на возмещение затрат на создание инфраструктуры, выступает Инвестиционный фонд. Оплата затрат частного инвестора на создание инфраструктуры осуществляется из бюджетных средств за счет налоговых поступлений в федеральный бюджет, генерируемых реализацией инвестиционного проекта в целом (после окончания строительства и ввода объектов инфраструктуры в эксплуатацию). Объемы и сроки выплаты возмещения затрат концессионеру инфраструктурного проекта привязаны к плановому объему налоговых платежей, сгенерированных реализацией комплексного проекта в целом, и подтверждаются заключением Внешэкономбанка как финансового консультанта.

Таким образом, создание инфраструктурных проектов изначально осуществляется за счет частных инвестиций с последующим возмещением понесенных расходов за счет средств Фонда.

Второй подход. Применение механизма TIF в рамках реализации инвестиционных проектов с государственным или муниципальным участием (позиция Минфина России).

Министерством финансов Российской Федерации был подготовлен проект Федерального закона «Об инвестиционных проектах с государственным или муниципальным участием».

Суть данного подхода состоит в следующем. законопроект предусматривает экспертизу государственных программ на предмет выявления в них

мероприятий, финансирование которых возможно осуществлять не только за счёт бюджетов, но и с использованием различных инструментов ГЧП.

После отбора таких мероприятий проводится конкурс среди инвесторов на право финансирования и реализации этих мероприятий (проектов), с последующим возмещением затрат.

Третий подход. Применение механизма TIF в рамках региональных особых экономических зон (позиция Минэкономразвития России).

На федеральном уровне подготовлен законопроект № 538033-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования механизма функционирования и управления особыми экономическими зонами)

Суть данного подхода состоит в следующем: особые экономические зоны в Российской Федерации делятся по уровням на федеральные и региональные.

законопроектом предусматривается возможность использования мер государственной поддержки региональных особых экономических зон, в том числе создания их инфраструктуры на основе механизма отложенных платежей (TIF), предусматривающего строительство и реконструкцию объектов инфраструктуры на их территории за счет средств инвесторов с последующей компенсацией таких расходов за счет налоговых поступлений в федеральный бюджет, получаемых вследствие реализации проекта.

Отметим, что на сегодняшний день уже утверждены Правила отбора субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание инфраструктуры промышленных парков и технопарков (постановление Правительства Российской Федерации от 30 октября 2014 года № 1119 «Об отборе субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание инфраструктуры промышленных парков и технопарков»).

Правила определяют процедуру и условия отбора субъектов Федерации, имеющих право на получение такой государственной поддержки, оценку рисков, рассматриваемых при анализе заявки на возмещение затрат.

Возврат затрат субъектам Федерации будет осуществляться за счет фактически уплаченных резидентами промышленных парков и технопарков федеральных налогов - налога на прибыль организаций (100% объема уплаченного налога), налога на добавленную стоимость (50% объема уплаченного налога), акцизов на автомобили легковые и мотоциклы (100% объема уплаченных акцизов), а также ввозных таможенных пошлин (50% доли средств, зачисляемых в бюджеты субъектов Федерации в соответствии с нормативом распределения сумм ввозных таможенных пошлин, определенных Соглашением об установлении и применении в Таможенном союзе порядка их зачисления и распределения).

Четвертый подход. Применение механизма TIF в рамках реализации государственных программ. (Например, «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года») (предложения одной из коммерческих структур).

Данный подход сводится к следующему:

Определить в Государственной программе «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года» крупный инвестиционный проект в качестве пилотного проекта применения механизма TIF (затем распространить опыт пилотного проекта на иные проекты).

Закрепить в Государственной программе положения предлагаемого механизма TIF:

- 1) возможность создания инфраструктуры за счет собственных или заемных средств инвестора;
- 2) передача инвестором построенных объектов в государственную (муниципальную) собственность;
- 3) получение возмещения понесенных расходов на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры в форме субсидий

юридическому лицу из федерального бюджета, в пределах федеральной части налоговых поступлений от вновь созданных и введенных в эксплуатацию новых производств.

Внедрение механизма TIF на региональном и муниципальном уровнях

Механизм TIF должен получить широкое распространение не только на федеральном, но и на региональном и муниципальном уровнях, поскольку позволяет решить в условиях кризиса основную проблему органов власти/местного самоуправления - нехватку финансовых ресурсов. Финансирование инвестиционных проектов с использованием механизма TIF позволяет реализовывать инвестиционные проекты с использованием средств частного инвестора и возместить затраты инвестору за счет тех налогов, которые поступят в бюджет от реализации инвестиционного проекта.

Стоит отметить, что применение механизма TIF возможно только после разработки и внедрения соответствующей нормативной базы, в том числе федерального уровня. Внедрение инструмента TIF на региональном и муниципальном уровнях также потребует серьезных организационных шагов и разработки нормативных правовых актов, регламентирующих соответствующие процессы и процедуры.

Рассмотрим основные вопросы, требующие регулирования, а также шаги по разработке нормативной базы для внедрения механизма TIF на региональном и муниципальном уровнях (таблица).

Дополнительно должны быть урегулированы положения, регламентирующие взаимодействие ответственных органов власти/местного самоуправления при реализации проектов с использованием механизма TIF.

Отдельный блок вопросов требует определения порядка отбора инвестиционных проектов, организации конкурса, подготовки и заключения соглашения о реализации проекта с использованием механизма TIF, в том числе установление требований к проектам, реализация которых возможна с использованием механизма TIF (в том числе к оформлению проекта и к пе-

речню документов по нему), порядок их отбора, заключение соглашения (какие документы и каким образом принимается решение о заключении и др.)

Четкой регламентации требует и Порядок реализации инвестиционных проектов с использованием механизма TIF, в частности, будут ли предусмотрены гарантии со стороны бюджета, будет ли определен уполномоченный выдавать кредиты под строительство объектов банк, кем оплачивается проектная документация, как проводится и оплачивается прохождение государственной экспертизы проектной документации, проверки достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства, каким образом осуществляется предоставление земельных участков и движимого и недвижимого имущества при реализации инвестиционных проектов с использованием механизма TIF, как должны быть оформлены обязательства по уплате налогов организациями, если в реализации проекта со стороны частного партнера участвует несколько организаций?

Особое значение для частного партнера в процессе принятия решения об участии в реализации инвестиционного проекта с применением механизма TIF будет иметь порядок возмещения затрат инвестору, в том числе регулирующий такие вопросы, как осуществление сверки уплаченных налогов, источники и сроки возмещения затрат, определение и документальное отражение суммы, подлежащей возмещению инвестору, обеспечивается ли погашение процентной ставки по привлеченным кредитам в рамках механизма TIF и в каком размере, каким образом и будут ли компенсированы потери инвестора, связанные с «заморозкой» средств в случае использования при строительстве объектов инфраструктуры собственных оборотных средств частного инвестора. Важным представляется определить, каким образом будет оцениваться вклад проекта в экономику и каковы дальнейшие решения и действия, если инвестиции произведены, а налогов перечислено меньше.

Требуется установления порядок планирования субсидий, порядок и условия предоставления субсидий из бюджета для реализации инвестиционных проектов с использованием механизма TIF, регулирующий механизм

планирования субсидии, отражение в бюджете обязательств, выходящих за рамки трехлетнего бюджетного планирования, определение получателей субсидии и условия ее предоставления.

В нормативных правовых актах также должны найти отражение положения об оценке использования внебюджетных средств, включая обоснование затрат, необходимых для создания объектов инфраструктуры при реализации проекта с использованием механизма TIF. Актуальность данного вопроса обусловлена тем, что если для оценки эффективности использования бюджетных средств, направляемых на создание инфраструктуры, разработаны соответствующие порядки и процедуры, то для оценки использования внебюджетных средств, включая обоснование затрат, необходимых для создания объектов инфраструктуры при реализации проекта с использованием механизма TIF, таких порядков и процедур не разработано.

Необходимо также разработать положения о передаче в собственность объектов, созданных при реализации проекта с использованием механизма TIF, то есть определить условия, порядок, сроки передачи созданной инфраструктуры в государственную и муниципальную собственность и др.

Отдельного регулирования требует осуществление контроля за исполнением условий соглашения частным партнером при реализации проектов с использованием механизма TIF.

3.2 Оценка затрат и эффективности инвестиций при использовании TIF механизма финансирования

Устойчивые темпы роста инвестиций в основной капитал наблюдаются в течение последнего десятилетия в экономике большинства развивающихся стран, включая Россию. Инфраструктурные проекты входят в круг наиболее значимых направлений развития экономического потенциала общества и одновременно являются наиболее проблемными с точки зрения проектного финансирования. Это связано, главным образом, с их масштабностью, высокой

стоимостью, сложностью реализации и длительностью сроков окупаемости затрат.

Наиболее масштабно отечественные инфраструктурные проекты представлены в следующих областях деятельности:

- 1) автомагистральное и железнодорожное строительство;
- 2) силовая энергетика;
- 3) формирование и реконструкция крупных отраслевых производственных комплексов;
- 4) портовая инфраструктура;
- 5) создание и развитие объектов социальной инфраструктуры;
- 6) реализация крупных культурно–зрелищных мероприятий с международным участием, к числу которых можно отнести Олимпиаду в Сочи в 2014 г., Чемпионат мира по хоккею в 2016 г., Чемпионат мира по футболу в 2018 г., Универсиаду в Казани.

В рейтинге глобальной конкурентоспособности Всемирного экономического форума Россия по показателю качества инфраструктуры занимает 94–е место среди стран мира.

В обзорах отмечается, что потребность в развитии объектов инфраструктуры в РФ только в 2013 г. составляла 120 млрд. долл. Оценки Минэкономразвития России свидетельствуют о том, что в 2014–2015 гг. в Российской Федерации должны быть реализованы 48 крупномасштабных инфраструктурных проектов, общая стоимость которых составляет 9,6 трлн. руб. Потребность в заемном финансировании для реализации данной группы проектов составляет 2,2 трлн. руб.

По данным консалтинговой группы Emerging Advisors, совокупные инвестиции в российскую инфраструктуру характеризуются 21–22% ВВП, что близко к среднему значению в мировом масштабе, но в складывающихся условиях для обеспечения роста ВВП эти объемы финансирования являются недостаточными.

Жизненный цикл инфраструктурного проекта включает следующие основные стадии:

- 1) проектирование;
- 2) реализацию;
- 3) эксплуатацию.

Все стадии жизненного цикла проекта (t_0 — t_5) финансируются инвестором в целях последующего возврата вложенных средств за период срока окупаемости затрат t_n и за его пределами согласно операторскому соглашению.

Сложившаяся практика финансирования инфраструктурных проектов в России предусматривает главным образом бюджетное покрытие основных расходов.

Проблемы обеспечения финансовыми ресурсами инфраструктурных проектов связаны с поиском «длинных денег» на основе внедрения в хозяйственную практику новых инструментов финансирования.

Необходимость обеспечения устойчивого финансирования инфраструктурных проектов в современных условиях развития российской экономики предопределяет в числе прочих мер использование возможностей модели государственно–частного партнерства (ГЧП).

Одной из перспективных форм финансирования инфраструктурных проектов в рамках ГЧП является использование механизма отложенных налоговых платежей (Tax Increment Financing — TIF). Суть TIF заключается в обеспечении возмещения расходов инвестора через специальные фонды, пополняемые за счет налоговых поступлений от доходов созданных и введенных в эксплуатацию инфраструктурных объектов.

Организационно–правовая включает размещение на рынке инфраструктурных проектов ряда основных игроков, которые представлены:

- 1) региональной администрацией, являющейся представителем государства и инициатором инфраструктурного проекта;

- 2) инвестором, осуществляющим проектирование, реализацию и эксплуатацию проекта;
- 3) кредитной организацией (банком), средства которой привлекаются инвестором для финансирования реализации проекта;
- 4) финансовым фондом, при участии которого производится возврат средств на цели возмещения инвестиционных затрат.

За рубежом данная схема финансирования проектов используется достаточно широко как в развитых странах, к числу которых в первую очередь следует отнести США, Великобританию и Францию, так и в развивающихся странах — Мексике, Турции, Вьетнаме.

Спецификой применения TIF в США является характерная привязка к ограниченной территории. Отмечается, что в Чикаго в 2002 г. насчитывалась 121 зона TIF на территории 39 га. Это обеспечивало поступление в городской бюджет 16% налога на недвижимое имущество.

Из наиболее широко известных западноевропейских инфраструктурных проектов, реализованных с применением элементов ГЧП, можно упомянуть строительство транспортного туннеля под Ла-Маншем, который был запущен 15.12.1987 и торжественно открыт 06.05.1994.

Проект был структурирован в неконцессионном формате ГЧП типа BOOT (build, own, operate, transfer). В рамках данной схемы предполагалось, что частный инвестор будет создавать и затем эксплуатировать туннель в течение 55 лет (в дальнейшем этот срок расширили до 65 лет). В конце этого периода инвестор должен передать объект в собственность Великобритании и Франции. При этом британское и французское правительства не предоставляли бюджетного финансирования и гарантий по кредитам кредитной организацией (банком), средства которой привлекаются инвестором для финансирования реализации проекта;

финансовым фондом, при участии которого производится возврат средств на цели возмещения инвестиционных затрат.

За рубежом данная схема финансирования проектов используется достаточно широко как в развитых странах, к числу которых в первую очередь следует отнести США, Великобританию и Францию, так и в развивающихся странах — Мексике, Турции, Вьетнаме.

Спецификой применения TIF в США является характерная привязка к ограниченной территории. Отмечается, что в Чикаго в 2002 г. насчитывалась 121 зона TIF на территории 39 га. Это обеспечивало поступление в городской бюджет 16% налога на недвижимое имущество.

Из наиболее широко известных западноевропейских инфраструктурных проектов, реализованных с применением элементов ГЧП, можно упомянуть строительство транспортного туннеля под Ла-Маншем, который был запущен 15.12.1987 и торжественно открыт 06.05.1994.

Проект был структурирован в неконцессионном формате ГЧП типа BOOT (build, own, operate, transfer). В рамках данной схемы предполагалось, что частный инвестор будет создавать и затем эксплуатировать туннель в течение 55 лет (в дальнейшем этот срок расширили до 65 лет). В конце этого периода инвестор должен передать объект в собственность Великобритании и Франции. При этом британское и французское правительства не предоставляли бюджетного финансирования и гарантий по кредитам кредитной организацией (банком), средства которой привлекаются инвестором для финансирования реализации проекта;

- финансовым фондом, при участии которого производится возврат средств на цели возмещения инвестиционных затрат.

За рубежом данная схема финансирования проектов используется достаточно широко как в развитых странах, к числу которых в первую очередь следует отнести США, Великобританию и Францию, так и в развивающихся странах — Мексике, Турции, Вьетнаме.

Спецификой применения TIF в США является характерная привязка к ограниченной территории. Отмечается, что в Чикаго в 2002 г. насчитывалась

121 зона TIF на территории 39 га. Это обеспечивало поступление в городской бюджет 16% налога на недвижимое имущество.

Из наиболее широко известных западноевропейских инфраструктурных проектов, реализованных с применением элементов ГЧП, можно упомянуть строительство транспортного туннеля под Ла–Маншем, который был запущен 15.12.1987 и торжественно открыт 06.05.1994.

Проект был структурирован в неконцессионном формате ГЧП типа BOOT (build, own, operate, transfer). В рамках данной схемы предполагалось, что частный инвестор будет создавать и затем эксплуатировать туннель в течение 55 лет (в дальнейшем этот срок расширили до 65 лет). В конце этого периода инвестор должен передать объект в собственность Великобритании и Франции. При этом британское и французское правительства не предоставляли бюджетного финансирования и гарантий по кредитам инвестором, осуществляющим проектирование, реализацию и эксплуатацию проекта;

- 1) кредитной организацией (банком), средства которой привлекаются инвестором для финансирования реализации проекта;
- 2) финансовым фондом, при участии которого производится возврат средств на цели возмещения инвестиционных затрат.

За рубежом данная схема финансирования проектов используется достаточно широко как в развитых странах, к числу которых в первую очередь следует отнести США, Великобританию и Францию, так и в развивающихся странах — Мексике, Турции, Вьетнаме.

Спецификой применения TIF в США является характерная привязка к ограниченной территории. Отмечается, что в Чикаго в 2002 г. насчитывалась 121 зона TIF на территории 39 га. Это обеспечивало поступление в городской бюджет 16% налога на недвижимое имущество.

Из наиболее широко известных западноевропейских инфраструктурных проектов, реализованных с применением элементов ГЧП, можно упомянуть строительство транспортного туннеля под Ла–Маншем, который был запущен 15.12.1987 и торжественно открыт 06.05.1994.

Проект был структурирован в неконцессионном формате ГЧП типа BOOT (build, own, operate, transfer). В рамках данной схемы предполагалось, что частный инвестор будет создавать и затем эксплуатировать туннель в течение 55 лет (в дальнейшем этот срок расширили до 65 лет). В конце этого периода инвестор должен передать объект в собственность Великобритании и Франции. При этом британское и французское правительства не предоставляли бюджетного финансирования и гарантий по кредитам, но и не определяли стоимости проезда. Финансирование строительства производилось за счет капитала проектной компании и заемных средств, в привлечении которых приняли участие более 200 финансовых организаций. Общий объем заимствований составил свыше 8 млрд. фунтов стерлингов.

Первоначально общая стоимость проекта оценивалась в 5,5 млрд. долл., фактически же составила 14,9 млрд. Непосредственно стоимость строительства выросла на 34% — с 4,3 до 7,1 млрд. долл. Вместо трех с половиной лет, запланированных на строительство, для его завершения понадобилось шесть с половиной. Компания — оператор проекта в 2006 г. была признана банкротом. В связи с наличием значительной кредиторской задолженности и вынужденным увеличением стоимости работ первая прибыль была получена компанией Eurotunnel только в 2007 г. — после урегулирования задолженности. Банки, финансировавшие стройку, потерпели серьезные убытки.

Таким образом, реализация проекта строительства и эксплуатации тоннеля свидетельствует скорее о недостатках, чем о преимуществах выбранного формата ГЧП, который не обеспечил автоматической гарантии его четкого исполнения (как, впрочем, и любая другая форма организации крупных инфраструктурных проектов за исключением TIF, основанной на концессии).

В современной мировой практике существуют две базовые модели концессии, составляющей основу механизма TIF: французская и англо-американская. Французская модель отличается от англоамериканской комплексным характером концессии, предусматривающим поручение концессионеру одновременно и разработки концессии, и реализации мероприятий по

строительству или модернизации инфраструктурных объектов и их последующей эксплуатации, а также отсутствием возможности приватизации передаваемого инвестору на условиях концессии государственного или муниципального имущества. Англо–американская модель предусматривает для выбора частного партнера проведение отдельных тендеров на проектирование, строительство, содержание, включая управление созданным объектом.

В рамках правового поля Европейского экономического сообщества французская модель государственно–частного партнерства существует в двух основных формах: контрактной и институциональной. Контрактной формой является концессионное соглашение с частным инвестором. Институциональная форма ГЧП предусматривает создание совместного предприятия при участии государственного представителя, с одной стороны, и частного инвестора, с другой.

Концессионные соглашения в рамках французской модели претерпели серьезные изменения в области повышения финансовых обязательств государства. Этому способствовало использование концессионных механизмов, в том числе и на основе схемы TIF, в масштабных инфраструктурных проектах, особенно в области электроэнергетики и в транспортном секторе.

Данные Всемирного банка свидетельствуют о преобладании во французской экономике механизмов ГЧП в электроэнергетике, автодорожном строительстве, морской инфраструктуре, железнодорожном сообщении. Причем наиболее распространенной формой партнерских отношений в энергетической сфере является концессия.

Схемы государственно–частного партнерства в электроэнергетике оказались особенно востребованными в области строительства новых генерирующих мощностей. Мировая практика свидетельствует, что предприятия, вырабатывающие электроэнергию, являются масштабными и дорогостоящими. Проектное финансирование их как за счет государства, так и за счет инвестора весьма обременительно. По своей природе такие проекты обычно связаны с использованием вновь создаваемых активов, которые

представлены отдельными, изолированными объектами. Эти объекты, с одной стороны, генерируют независимый поток доходов, а, с другой, — могут использоваться в качестве обеспечения по договорам с кредитными организациями.

С точки зрения управления рисками TIF имеет существенные преимущества по сравнению с другими формами финансирования инфраструктурных проектов. Оно способствует разделению рисков между участниками проекта из государственного и частного секторов. При этом кредиторы часть рисков берут на себя.

Помимо этого можно выделить также такие виды преимущества финансирования проектов на основе TIF, как защита от дефолта прочих активов и повышения уровня финансово-кредитных обязательств собственников проекта. При этом также следует отметить увеличение коэффициента финансового левириджа, т.е. отношения заемного капитала предприятия к собственным средствам, что приводит к увеличению доходности акционерного

В целом нужно отметить, что модель ГЧП в формате TIF играет важную роль в развитии отрасли энергетики и сферы коммунальных услуг. Так как в условиях бюджетных ограничений за счет привлечения финансирования из внебюджетных источников используются дополнительные возможности для роста инвестиций в производственную и социальную инфраструктуру. Опыт европейских энергетических транснациональных корпораций, активно использующих модель ГЧП, свидетельствует, что на основе использования механизма TIF частные предприниматели могут без превышения сметных расходов и в рамках применения передовых технологических достижений с высокой степенью эффективности осуществлять эксплуатацию и поддерживать на протяжении жизненного цикла необходимый уровень технического состояния активов. При этом гарантируется соблюдение сроков строительства инфраструктурных объектов.

В целом нужно отметить, что модель ГЧП в формате TIF играет важную роль в развитии отрасли энергетики и сферы коммунальных услуг, так как в

условиях бюджетных ограничений за счет привлечения финансирования из внебюджетных источников используются дополнительные возможности для роста инвестиций в производственную и социальную инфраструктуры. Опыт европейских энергетических транснациональных корпораций, активно использующих модель ГЧП, свидетельствует, что на основе использования механизма TIF частные предприниматели могут без превышения сметных расходов и в рамках применения передовых технологических достижений с высокой степенью эффективности осуществлять эксплуатацию и поддерживать на протяжении жизненного цикла необходимый уровень технического состояния активов. При этом гарантируется соблюдение сроков строительства инфраструктурных объектов.

Таким образом, благодаря TIF схемы ГЧП могут использоваться в качестве дополнительного рычага для крупномасштабных проектов, направленных на достижение стратегических целей в сферах государственной активности, которые связаны с энергетической и технологической безопасностью.

В процессе развития российской экономики на фоне роста общественных потребностей недостаток источников государственного финансирования ощущается, прежде всего, в топливно–энергетической сфере, а также в строительстве объектов транспортной инфраструктуры и жилищно–коммунального хозяйства. Реализация крупных инвестиционных проектов в указанных отраслях по причине их масштабности и социальной значимости не может осуществляться за счет исключительно рыночных механизмов. В связи с этим использование опыта стран ЕС в области реализации крупномасштабных проектов в отраслях электроэнергетики и ЖКХ позволит повысить эффективность мероприятий по оптимизации бюджетных расходов.

Единственным в настоящее время успешным примером реализации концепции TIF в отечественной экономике является развитие автомобильного кластера в Калужской области. В этом субъекте Российской Федерации было заключено соглашение между областной администрацией, Министерством

экономического развития РФ и концерном Volkswagen, о размещении на территории

Калужской области автомобильного производства. При этом обеспечение данного индустриального парка инфраструктурой взяла на себя калужская администрация. В этих целях ею была создана специальная корпорация развития и привлечены деньги Внешэкономбанка. Компенсация расходов корпорации развития производилась из областного бюджета. Возврат заемных средств был синхронизирован с ростом налоговых поступлений от начавшегося сборочного производства компаний сформированного авто кластера. Таким образом, при отсутствии бюджетных средств на строительство инфраструктуры калужским властям удалось запустить и развить сборочное производство за счет дополнительно уплачиваемых корпоративных налогов. Калужский пример часто называют ручным, поскольку достаточной правовой базы в части использования механизма TIF для его реализации не имелось.

Таблица 5 – Организационные формы государственно–частного партнёрства в сфере энергетической и транспортной инфраструктуры России капитала и уменьшению его стоимости в составе совокупного капитала.

Сфера деятельности	Количество объектов ГЧП, ед.				Проектная стоимость, млрд. долл.			
	Совместные предприятия	Кон-тракты	Кон-цессия	Итого	Совместные предприятия	Кон-тракты	Кон-цессия	Итого
Электроэнергетика	313	14	460	787	81,6	0,1	115,5	197,2
Аэропорты	15	5	48	68	1,8	0,1	9,5	11,4
Морские порты	13	23	133	169	0,6	0,1	16	16,7
Железные дороги	1	8	55	64	3,3	—	68	71,3
Автомобильные дороги	17	6	297	320	0,7	—	25,4	26,1
Всего...	359	56	993	1408	88	0,3	234,4	322,7

По аналогии с калужским экспериментом планируется запустить Калининградский авто кластер. Он может стать первым в стране проектом, при реализации которого будет использован классический механизм отложенных платежей. Основными участниками проекта на основе подписанного соглашения стали Калининградский автомобильный холдинг, Внешэкономбанк и Федеральный центр проектного финансирования (ФЦПФ). При этом Федеральный центр проектного финансирования должен подготовить документацию и финансовую модель проекта.

Развитое применение механизма TIF в области финансирования инфраструктурных проектов за рубежом и осязаемое его отсутствие в российских условиях, особенно при наличии международных санкций, порождает необходимость экономического обоснования и оценки перспектив использования данной финансовой технологии в отечественной практике.

Экономическое обоснование использования механизма TIF и его практическое применение в условиях ограничений российской бюджетно–налоговой системы помогут открыть новые точки роста национальной экономики, к числу которых можно будет отнести инвестирование инфраструктурных проектов.

Использование механизма TIF в отечественной экономике имеет не только приверженцев, но и противников в лице Министерства финансов РФ, ряда представителей экспертного сообщества.

Основные возражения сводятся к следующему.

При поступлении налоговых платежей нет детального учета налогов, поступающих от каждого инвестиционного проекта. Поэтому могут возникнуть сложности с планированием налоговых поступлений и их распределением. Налоги от всех проектов поступают как бы в единый центр, и нет возможности вычленения суммы налогов, поступивших от конкретного инфраструктурного проекта, а значит, и его финансирования из этого источника.

Институциональная структура компенсационной схемы также вызывает вопросы. Изначально предполагалось, что схема использования TIF включает

получение кредита от ВЭБ, который впоследствии погашается за счет дополнительных налоговых поступлений от проекта бюджетными средствами через Инвестиционный фонд РФ. Таким образом, Инвестиционный фонд РФ является центральным звеном механизма погашения. Однако согласно уставным документам в его функции не входит оперативное администрирование будущих фискальных поступлений, без чего не работает механизм компенсаций. Инвестиционный фонд РФ не является инструментом программно–целевого управления публичными финансами, поскольку не отнесен ни к одной из государственных программ.

В международной практике существует механизм компенсаций посредством выпуска местными и региональными властями долгосрочных облигационных займов, но, по мнению Министерства финансов РФ, на данный момент в России для этого нет условий.

В Минфине России считают, что эффективность использования для реализации инфраструктурных проектов с применением механизма TIF средств из внебюджетных источников также должна оцениваться, а запрос на предоставление бюджетных ассигнований четко обосновываться. Обязанность доказывания необходимости использования бюджетных средств на инфраструктурные проекты заложена Минфином России в подготовленном законопроекте «Об инвестпроектах с государственным или муниципальным участием».

Расчет экономической эффективности проекта и точной суммы, которая должна вернуться инвестору, затрудняется недостаточностью разработки системы налогообложения недвижимости, включая вопросы оценки налоговой базы по рыночной стоимости и стабилизации ставок налога на землю, которые достаточно часто меняются.

Серьезным препятствием для внедрения механизма TIF в отечественной экономике является применение международных санкций. Прямыми последствиями от введения санкций является потеря российскими корпорациями возможности дешевого кредитования и кредитования за

рубежом. В условиях применения к российскому банковскому сектору международных санкций возможности заимствований финансовых организаций за рубежом также резко снижены. В сложившейся ситуации финансирование отечественных инфраструктурных проектов планируется производить за счет средств Фонда национального благосостояния России или пенсионных накоплений. Поэтому при всей привлекательности схем государственно–частного партнерства с применением механизма TIF дальнейшие перспективы использования налоговых кредитов в отношении реализации инфраструктурных проектов зависят от нормализации обстановки в отечественном финансовом секторе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование показало необходимость проведения реконструкции в Красноярске. В таком активно развивающемся городе как Красноярск, остро обстоит вопрос обновления жилищного фонда, тотальная реконструкция его аварийной и ветхой части

На данный момент, вопрос комплексной реконструкции жилой застройки в реалиях Красноярска имеет не самое лучшее положение вещей, так как из реализованных проектов в городе имеется только один. Проблемой же такой непопулярности вопроса исходит из величины необходимых вложений в сравнении с новым строительством. Без привлечения финансирования со стороны государства, строительные компании не берутся на свои средства реализовывать столь трудоёмкие и сложные проекты.

Красноярску нужен был работающий механизм привлечения инвестиций, которые были бы выгодны и привлекательны для инвесторов, для которых было бы возможно осуществление реконструкции.

Рассмотренную модель финансирования TIF планируется применять при реализации в России крупных инфраструктурных и проектов комплексного развития территорий, в том числе на Северном Кавказе, Дальнем Востоке, в Сибири и других регионах страны. TIF в течение многих лет успешно используется за рубежом для решения проблем застойных регионов, а также для обеспечения их стабильности и экономического роста.

Основным препятствием для применения TIF в России является отсутствие нормативно–правового регулирования, позволяющего применять указанный механизм. В настоящее время подготовлены изменения в Федеральный закон «О концессионных соглашениях», которые позволят применять TIF при реализации концессионных соглашений. Вместе с тем открытым остается вопрос о возможности применения TIF в проектах, реализуемых в иных формах ГЧП.

Отличительной чертой применения TIF за рубежом является определение территории, развитие которой необходимо осуществить, – зоны TIF. Признается, что в зоне TIF должно осуществляться всестороннее развитие территории, строительство или реконструкция существующей инфраструктуры, возрождение заброшенных производственных объектов, создание и поддержка рабочей занятости, развитие промышленности и рынка услуг, а также иная деятельность, направленная на развитие региона. Особенностью действия механизма является и создание специальных организаций, которые управляют зоной TIF, а также фондов (бюджетов) зон TIF, которые позволяют накапливать суммы дополнительных налоговых поступлений, полученных в результате реализации проекта, финансировать проекты и организовывать учет налоговых поступлений с развиваемой территории.

В России для применения механизма TIF не предусматривается создание зон TIF, а также организаций, которые будут осуществлять управление такими зонами, и бюджетов зон TIF, в которые будут поступать средства, полученные от роста налогов на территории. Предполагается, что финансирование проектов с использованием данного механизма будет осуществляться за счет средств Инвестфонда РФ, затраты которого будут рассчитываться с учетом налоговых поступлений в федеральный бюджет. Будущие налоговые поступления региональных и местных бюджетов также смогут учитываться при планировании затрат фонда. Таким образом, TIF, который планируется имплементировать в российское законодательство, существенно отличается от действующего за рубежом сходного механизма финансирования проектов. Для введения механизма необходимо определить проекты, в которых может использоваться TIF, а также механизм расчета и обособления налоговых поступлений от реализации проектов.

Специфика применения TIF отличает порядок его применения в России по сравнению с другими зарубежными странами и в определенной мере ограничивает возможности, связанные с применением отдельных моделей механизма TIF. Так, в зарубежной практике эффективная реализация механизма

TIF возможна за счет выпуска публичным образованием облигаций в целях привлечения средств частных инвесторов, исполнение обязательств по которым осуществляется за счет средств, поступающих от роста налогов на развиваемой территории. Действующий Бюджетный кодекс РФ не предусматривает возможность выпуска публичным образованием облигаций для финансирования инфраструктурных проектов, что дает применять в России отдельные модели TIF, которые успешно действуют за рубежом.

Российская концепция применения TIF в России предусматривает финансирование проектов за счет средств федерального Инвестфонда, однако, принимая во внимание местный характер проектов по развитию территорий, целесообразно задействовать для их финансирования региональные инвестфонды, возможность создания которых была закреплена в недавно принятом Федеральном законе от 3 декабря 2012 г. N 244–ФЗ.

Зарубежная практика свидетельствует о том, что успешная реализация механизма TIF во многом зависит от создания специального нормативно-правового регулирования порядка его применения. Так, во многих штатах США либо приняты специальные акты, регулирующие порядок применения TIF, либо соответствующие положения включены в кодексы о налогообложении. Так, в штате Техас в США в Налоговый кодекс был включен раздел, регулирующий порядок применения механизма TIF в данном штате. Необходимо и в российском законодательстве закрепить положения, регулирующие порядок применения TIF, а также внести соответствующие изменения в действующие нормативные акты бюджетного и налогового законодательства, которые позволят эффективно применять данный механизм при реализации инвестиционных проектов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Джаватханова, П. М. Проблема формирования комплексности управленческого учета строительной отрасли в условиях современной России / П. М. Джаватханова // Общество : политика, экономика, право. – 2013. – №3. – С. 46-51.
2. Степанов, И. С. Экономика строительства : учебник / И. С. Степанов. – Москва, Юрайт-Издат. – 2007. – 620 с.
3. Стратегия социально-экономического развития Красноярского края на период до 2030 года : офиц. текст. – Красноярск, 2012. – 160 с.
4. Жуков, В. А. Методы управления результативностью рынка строительных материалов на уровне региона [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / В. А. Жуков. – Волгоград, 2005. – 170 с.
5. Об утверждении Стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на период до 2020 года [Электронный ресурс] : приказ Министерства регионального развития РФ от 30.05.2011. № 262 // Информационно-правовой портал «Гарант.ру». – Режим доступа: <http://www.garant.ru> (дата обращения 05.06.2017).
6. Микульский, В. Г. Строительные материалы : учебное издание / В. Г. Микульский – Москва: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004. – 536 с.
7. Ефанова, И. А. Технологии реконструкции объектов промышленного и гражданского назначения : коллективная монография / И. А. Ефанова, В. И. Братишко, С. Х. Байрамуков, З. Н. Долаева [и др.]; под ред. Е. Л. Стрижакова, И. А. Ефановой, Р. В. Меркулова. – Невинномысск: ГАОУ ВО «Невинномысский государственный гуманитарно-технический институт», 2015. – 195 с.
8. Ли, А. С. Формирование инновационной стратегии предприятия промышленности строительных материалов [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А. С. Ли – Новосибирск, 2006. – 151 с.

9. Байрамуков, С. Х. Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда [Электронный ресурс] / С. Х. Байрамуков // Инженерный вестник Дона, 2013. – № 4. – Режим доступа : ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/2048/ (дата обращения 01.06.2017).
10. Крайняя, Н. П. Трансформация градостроительной модели массового жилища 1960-1970-х годов: собственные ценности и глобальные влияния / Н. П. Крайняя // Академия. Архитектура и строительство. – 2013. – № 4. – С. 100-104.
11. Колотилкин, А. В. Прошлое, настоящее и будущее пятиэтажек [Электронный ресурс] / А. В. Колоткин // Идеи Вашего Дома – Режим доступа : <http://www.ivd.ru/document.xgi?id=3910> (дата обращения: 16.03. 2017).
12. Глебушкина, Л. В. Реконструкция жилой застройки 1960-70-х гг. с применением приемов понижения этажности зданий / Л. В. Глебушкина // Братский государственный университет, 2016. – №3– С. 182-191.
13. Корецкая, Л. К. Интегральная оценка уровня инновационного развития отраслевого комплекса / Л. К. Корецкая // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1. – С. 28-36.
14. Косицин, В. А. Типовая застройка: проблемы реконструкции [Электронный ресурс] / В. А. Косицин // Записки урбаниста – Режим доступа : <http://townplanner.livejournal.com/4042.html> (дата обращения: 11.02.2017)
15. Общероссийская сеть публичных центров правовой информации [Электронный ресурс] : федер. целевая программа "Жилище" на 2002 - 2010 гг., утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сент. 2001 г. № 675// Публичные центры правовой информации – Режим доступа : <http://www.pcpi.ru/manage/page/?tid=764400040&page=0&nd=764400733> (дата обращения: 13.04. 2017).
16. Виды надстроек зданий и их особенности [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.domwest.ru/news_desc.php?id=221 (дата обращения: 11.05.2017).

17. Гордина, Е. Ж. Развитие комфортабельного городского жилища / Е. Ж. Гордина // Жилищное строительство, 2016. – № 10. – С. 20-25.
18. Кукина И. В. Развитие научных концепций элементарных жилых образований в конце XX – начале XXI века // Жилищное строительство. 2010. № 11. – С. 44-48.
19. Маркевич, М. Ю. Реконструкция городской застройки и зданий, методы реконструкции, надстройка этажей, инсоляция жилой застройки / М. Ю. Маркевич // Безопасность строительного фонда России : Проблемы и решения, 2006. – №7. – С. 125-129.
20. Боданов, Ю. Ф. Ремонт и реконструкция дома, ремонт и обустройство загородного дома от А до Я, лучшие современные технологии и материалы / Ю. Ф. Боданов // Строительство и ремонт дома, 2005. – №12. – С. 98-105.
21. Видяпин, В. И. Экономическая география России : учебник / В. И. Видяпин // Инфра-М, 2000. – 533 с.
22. Гребенщиков, В. С. Мировая практика строительства монолитных зданий / В. С. Гребенщиков // Журнал Бюллетень иностранной научно-технической информации, 2007. – №5. – С. 32-35.
23. Бикбау, М. Я. Архитектурно-строительная система ИМЭТ – новая технологическая основа домостроения [Электронный ресурс] / М. Я. Бикбау // Некоммерческое партнерство «Союз Производителей Бетона». – 2012. – №4. – Режим доступа: <http://www.concrete-union.ru> (дата обращения 16.06.2017).
24. Золотов, С. А. Универсальная открытая архитектурно-строительная система многоэтажных зданий АРКОС [Электронный ресурс] / С. А. Золотов // Журнал «Строительство и недвижимость». – 2004. – №9. – Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by> (дата обращения 21.06.2017).
25. Штефан Форстер – знаток пятиэтажек [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://archi.ru/press/world/6176/shtefan-forster-znatokpyatietazhek> (дата обращения 15.05. 2017).

26. Кожевников, Г. П. Статистика: методические рекомендации / Г. П. Кожевникова. – Ч.2 Методы статистического анализа развития социально-экономических явлений – Москва : ВЗФЭИ, 2008. – 35 с.



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

Повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки (на примере г. Красноярска)

Выполнил Магистрант группы СФ 15-02М
Научный руководитель

Обручев Ю.Н.
Шаропатова А.В.



Цель

- Изучение методических основ повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки и предложение их реализации в условиях Красноярска для удовлетворения нарастающей потребности в сохранении и обновлении городского жилищного фонда

Задачи

- раскрытие сущности понятия «оценка результативности реконструкции жилой застройки»;
- анализ российского и зарубежного опыта реконструкции жилой застройки, проблем современного состояния жилищного фонда реконструкции;
- анализ существующих методов финансирования проектов реконструкции;
- изучить методические основы по оценке результативности комплексной реконструкции;
- разработать практические рекомендации повышения результативности комплексной реконструкции жилой застройки.



Объект исследования

- повышение результативности комплексной реконструкции жилой застройки в Красноярском крае

Предмет исследования

- совокупность теоретических, методических, практических вопросов оценки результативности комплексной реконструкции

Научная новизна



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

- изучены и систематизированы положения эффективной комплексной реконструкции жилой застройки;
- Проведена оценка реализуемости проекта реконструкции в условиях Красноярска;
- изучен зарубежный опыт и представлены методические основы повышения эффективности комплексной реконструкции жилой застройки;
- Исследованы возможности применения механизма финансирования TIF и его эффективность.

Этапы проектирования реконструкции городской застройки



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

Генеральный план реконструкции города

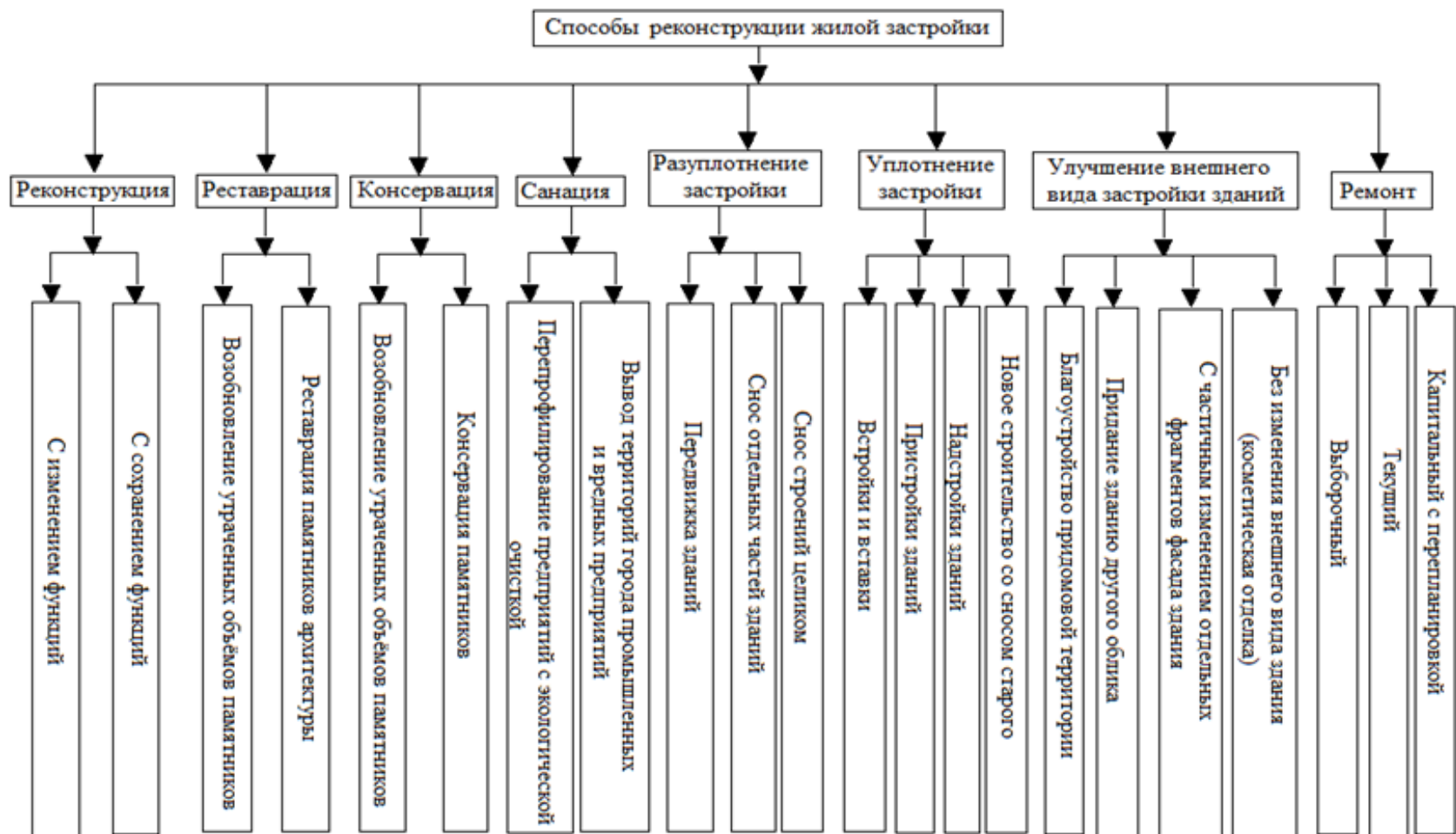
Проект реконструкции жилого района

**Проект реконструкции и благоустройства
межмагистральных территорий**

Проект реконструкции жилой группы

Проект реконструкции отдельных зданий

Все способы и виды реконструкции жилой застройки и зданий



Характеристика планировочной структуры



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBIRIAN FEDERAL UNIVERSITY

Для характеристики планировочной структуры сложившегося района в крупных и крупнейших городах необходимо выявить:

Планировочный модуль
селитебных территорий
(малые участки селитебных
территорий 5–10 га, средние
50–60 га, крупные 350–600 га)

Систему уличной и
магистральной сети (местная
уличная сеть, ее объединение с
отдельными городскими
магистралями, развитая сеть с
включением всех классов
магистралей); размеры и
конфигурацию

Систему культурно–бытового обслуживания
(отдельные учреждения местного или
городского обслуживания, развитие системы
обслуживания, отсутствие городских объектов
в системе обслуживания) и размещение ее
объектов на территории района и кварталов

Данные по
пространственно–
планировочной
организации и
группировке
кварталов различных
типов



Факторы, определяющие степень реализации проектов комплексной реконструкции сложившейся жилой застройки

Однородность объекта реконструкции; чем однороднее жилое образование, тем реальнее возможность провести его обновление комплексным методом

Размеры капиталовложений, материально-технических ресурсов, наличие методов управления, обеспечивающих концентрацию ресурсов на объектах комплексной реконструкции

Возможность проведения строительных работ на больших участках территории центрального района

Достаточное количество знаний о сложившейся среде, позволяющее проводить преобразование без значительных потерь ее эстетических и функциональных качеств



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

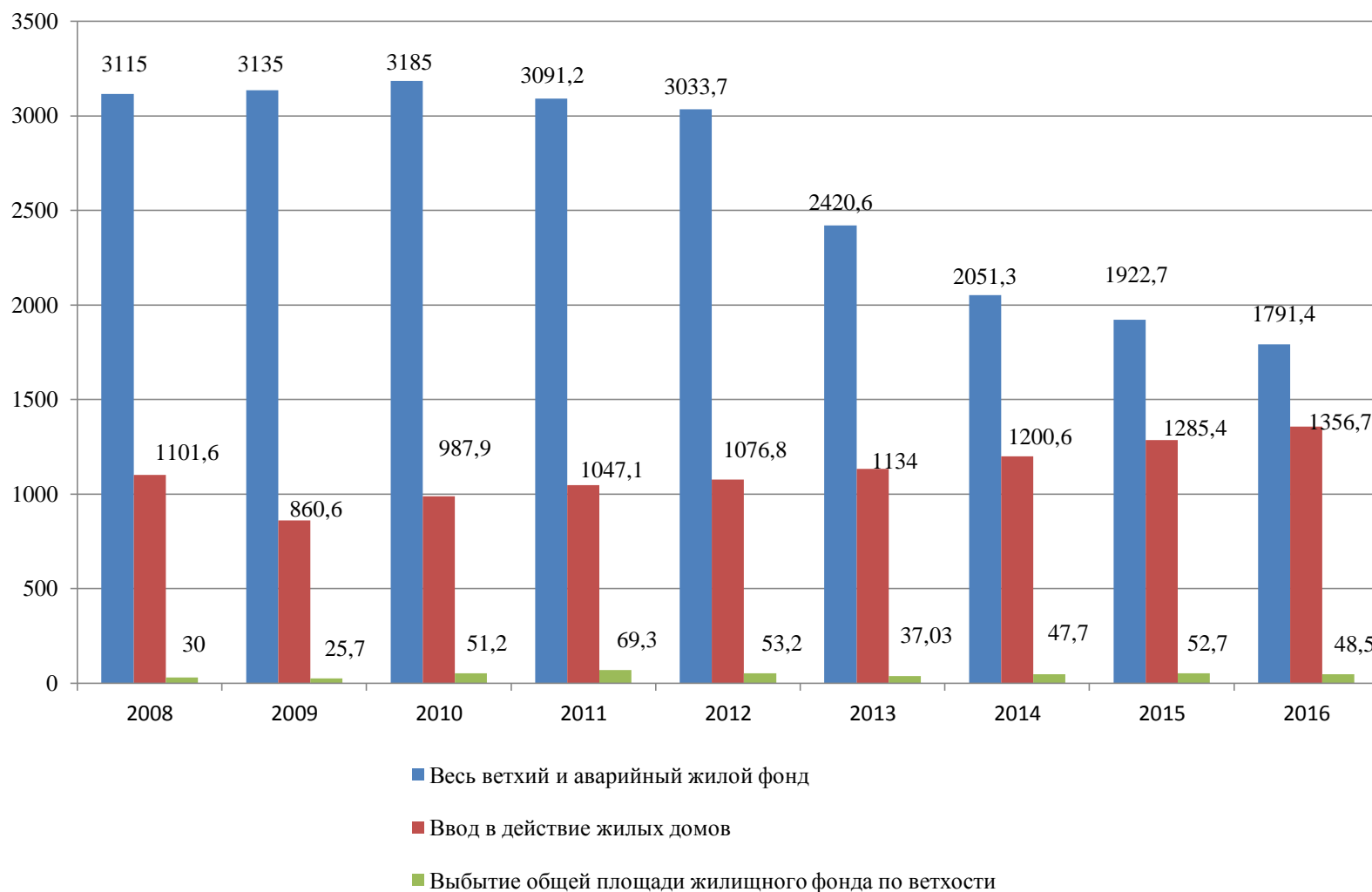
Влияние основных факторов городской среды на проектное решение по реконструкции жилого опорного здания

Группа факторов	Фактор	Проектное решение
1	2	3
I. Архитектурно-композиционные и историко-культурные	Режим охранных зон памятников истории и культуры	Сохранение или восстановление фасада здания в строгом соответствии с требованиями проекта охранной зоны, включая габариты здания и шаг ого проемов
	Сохраняемый в проекте облик города и района (исторического ландшафта)	Проектирование объекта реконструируемого здания (сохранение существующего объема, надстройка, пристройка или частичная разборка) в соответствии с масштабом окружающей сложившейся застройки.
	Отсутствие исторического ландшафта	Свободное проектирование конструируемого (ремонтированного) здания с возможным изменением его объема
II. Санитарно-гигиенические	Установленная градостроительным проектом плотность застройки	Проектирование различной площади оконных проемов. Проектирование различной глубины жилых помещений
	Установленный в соответствии с градостроительным проектом шумовой режим	Проектирование особой конструкции заполнения оконных проемов. Ориентация спальных помещений на дворовую сторону здания
III. Особенности земельного участка	Установленные проектом: форма участка	Вынужденное частичное изменение конфигурации зданий при реконструкции (капитальном ремонте)
	рельеф участка	Изменение назначения цокольного или первого этажа здания при реконструкции (капитальном ремонте)
IV. Функционально-задающие (включая демографические данные)	Средний семейный состав населения различных групп территории, установленный проектом	Обоснованное увеличение в доме доли малокомнатных квартир. Обоснованное увеличение в доме доли малокомнатных квартир. Решение планировки части зданий или всего здания коридорной системой гостиничного типа. Проектирование в здании квартир перспективного типа (по набору основных и вспомогательных помещений и размеру их площадей).
		Проектирование в здании квартир с преобладанием 3-4 частного функционального зонирования.
		Проектирование в здании квартир с преобладанием 2-частного функционального зонирования
	Организация системы обслуживания населения, установленная градостроительным проектом	Проектирование в здании встроенных объектов: торговли, общественного питания, культуры, кредита и связи, здравоохранения и детских учреждений, эксплуатации жилищного фонда.
	Нагрузка объектами, не связанными с обслуживанием населения	Проектирование встроенных впервые и цокольные этажи административных объектов с изоляцией этих помещений в обособленный от жилых помещений объем
	Организация хранения личных автомобилей, установленная градостроительным проектом	Проектирование под ремонтируемыми зданиями (или на их дворовом участке) подземных гаражей для личных автомашин



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

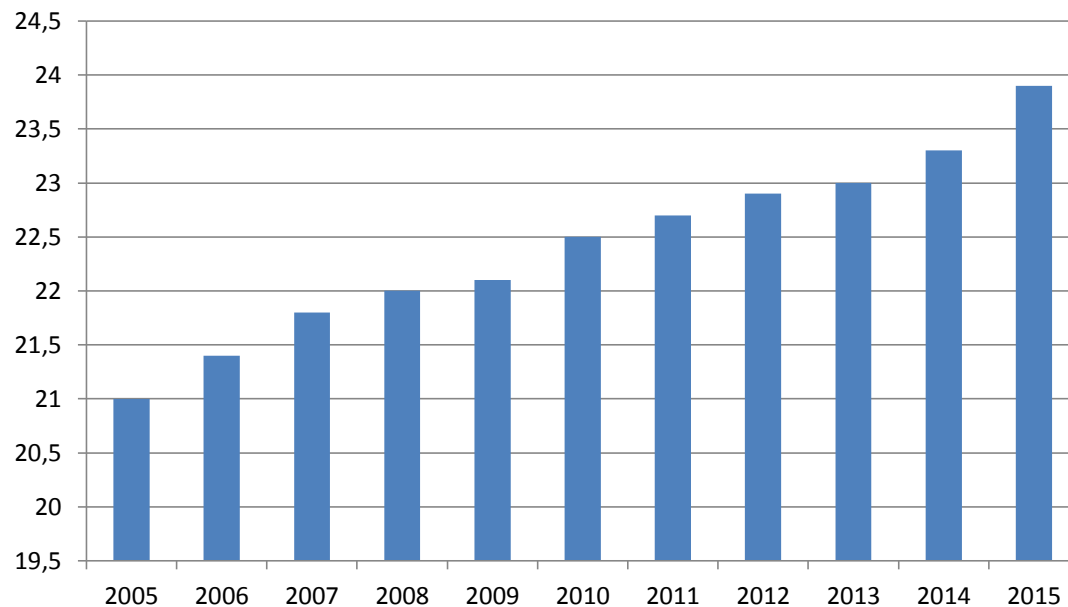
Динамика технического состояния объектов жилой недвижимости Красноярского края м²



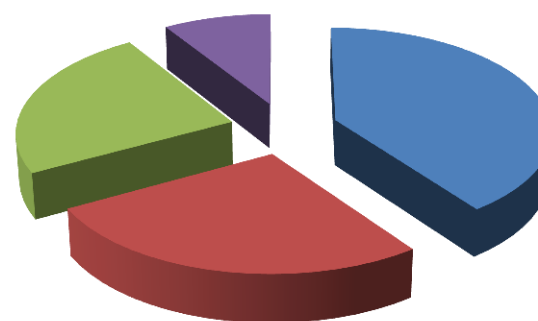


СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Красноярского края (на конец года) всего м²



Современное использование земель Красноярска

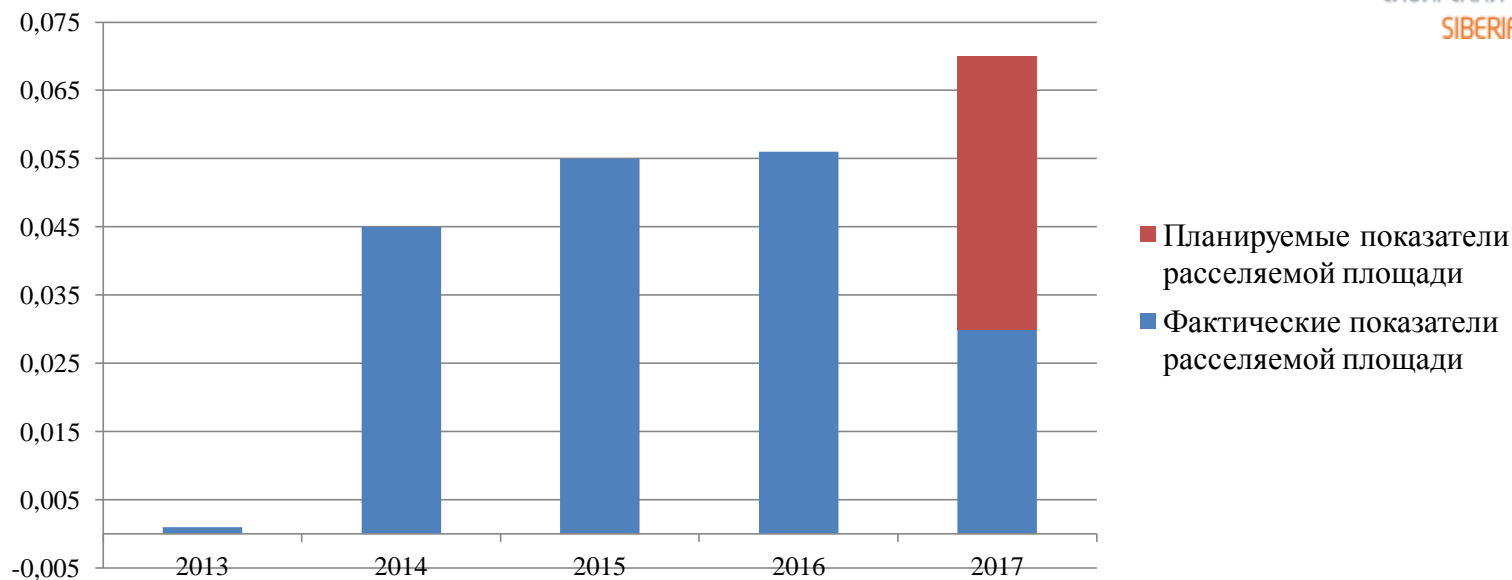


- Многоэтажная застройка 40%
- Индивидуальная застройка 27%
- Общественная застройка 24%
- Зона рекреации 9%



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

Расселение аварийного жилищного фонда 2013–2017 гг., млн.кв.м



Аварийный и ветхий жилой фонд по годам постройки

Время постройки	Срок эксплуатации (лет)	Количество по Красноярску
1900-1930		7
1930-1945	125	45
1945-1970	150	123
1970-настоящее время	50	1



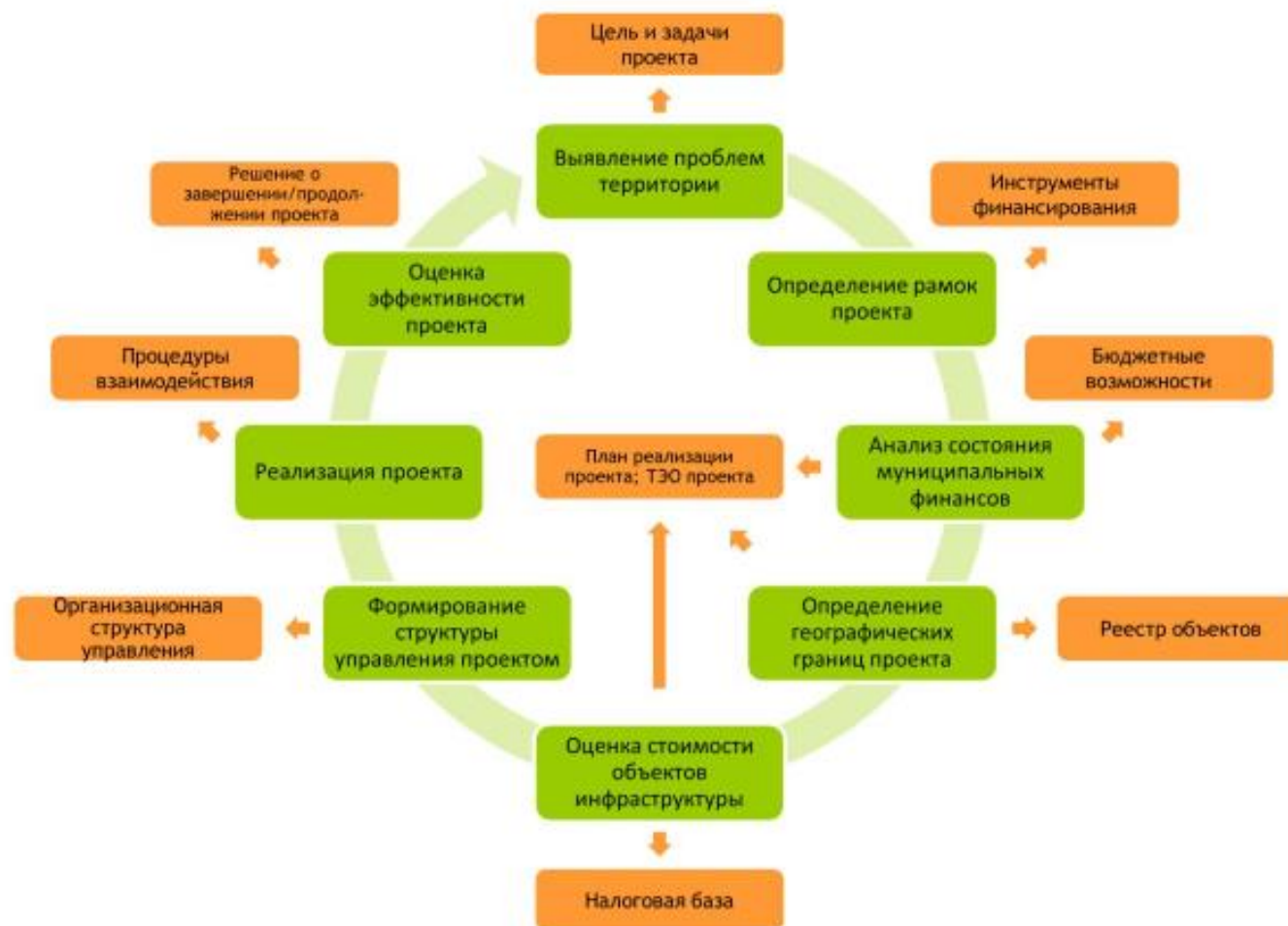
Механизм Tax Increment Financing модель финансирования создания (модернизации) инфраструктуры в счет планируемого увеличения будущих налоговых доходов от улучшений на территории



Обособление источников финансирования инфраструктуры в счет планируемого увеличения налогов

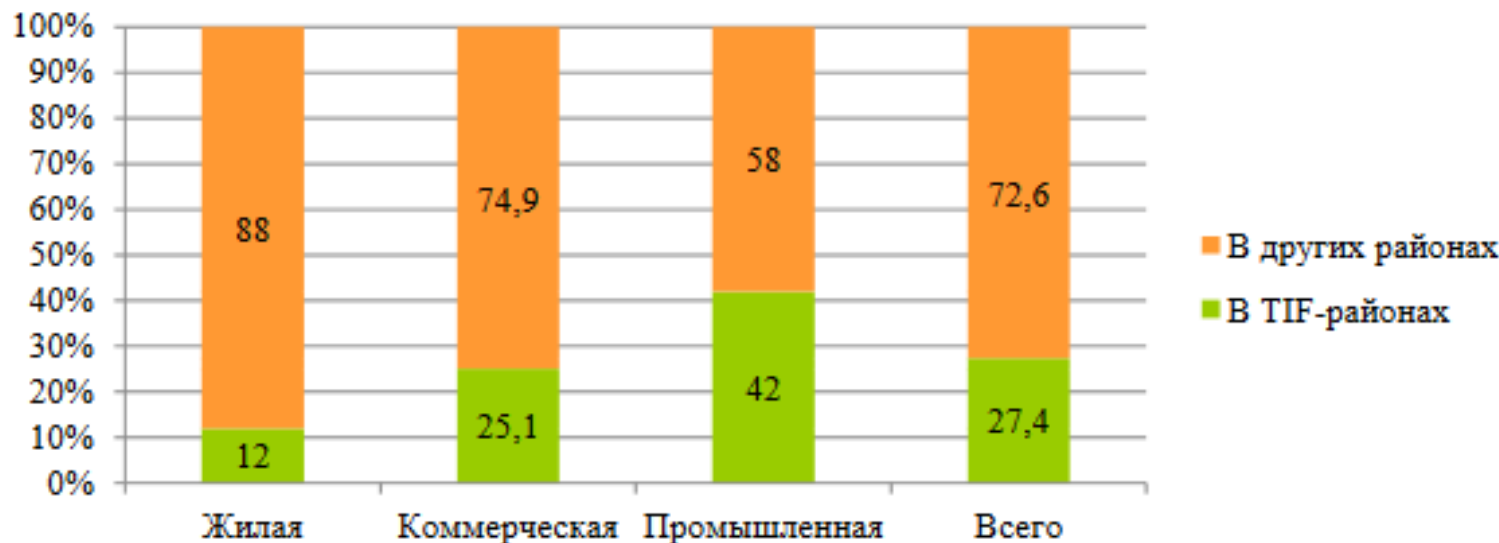


Обособление источников финансирования инфраструктуры в счет планируемого увеличения налогов

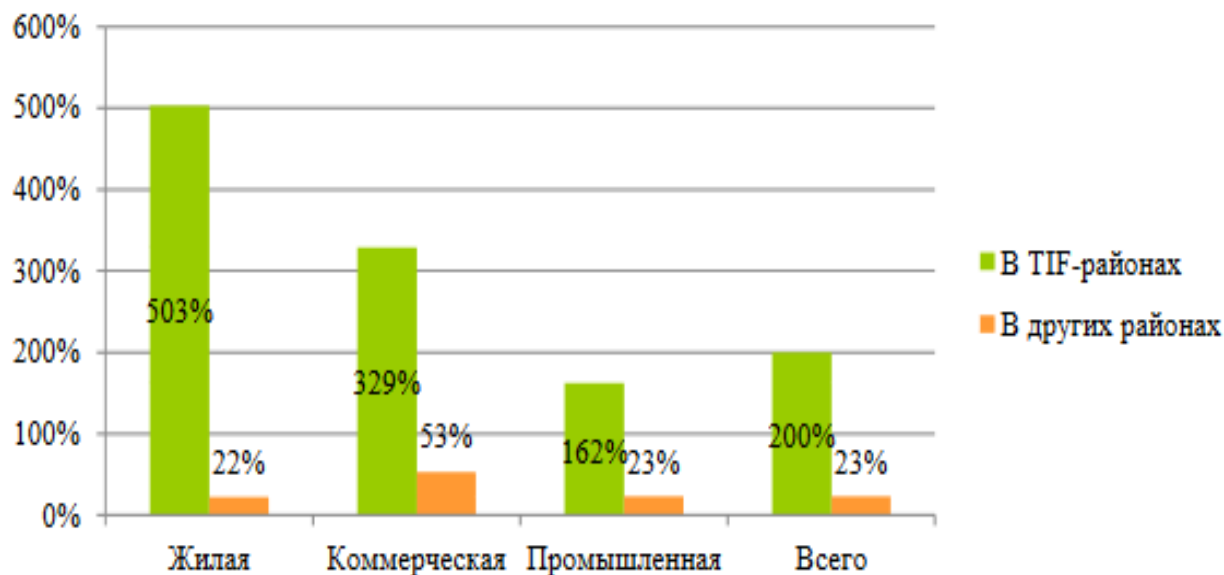




Доля прироста стоимости недвижимости ТИФ - районов в структуре всего прироста стоимости недвижимости в регионе, %



Изменение роста
налогооблагаемой стоимости
недвижимости в ТИФ -
районах и всех других
территориях





Преимущества применения механизма TIF

Преимущества, получаемые на государственном уровне	Преимущества, получаемые на региональном уровне
Повышение эффективности использования бюджетных средств и вложения их в инвестиции	Преодоление отставания в экономическом и социальном развитии региона
Развитие индустриальных ниш, открытие новых рынков	Обеспечение стабильности развития региона
Создание или сохранение рабочих мест	Решение проблем развития «старых территорий»



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBIRIAN FEDERAL UNIVERSITY

Спасибо за внимание